



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES

7042

ANUNCIO

“Se da publicidad a las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Municipio YEBRA DE BASA (Huesca), en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 73 de la Ley Urbanismo de Aragón y la Disposición Adicional Quinta de la citada Norma, y Art. 143 y 149 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002).

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, en su sesión del día 9 de septiembre de 2011, ACUERDA:

“Aceptar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Yebra de Basa.”

En cumplimiento del artículo 73 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio, de Urbanismo, de Aragón, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del citado Plan General de Ordenación Urbana.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPITULO 1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN DEL PGOU

Art. 1. Objeto

El Plan General de Ordenación Urbana de ámbito municipal, tiene por objeto clasificar el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación de suelo urbano, y de las áreas que integran el suelo urbanizable y fijando las normas de protección del suelo no urbanizable de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 2. Vigencia del Plan

El PGOU entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La vigencia será indefinida, sin perjuicio de su derogación parcial o total, anticipada por vía de modificación o revisión con los trámites legales.

Art. 3. Aplicación e Interpretación

Corresponde al Ayuntamiento de Yebra de Basa, el ejercicio de las facultades relativas a la aplicación e interpretación de los documentos del Plan General dentro de sus competencias urbanísticas.

Art. 4. Revisión

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística. tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

Serán motivos de revisión del Plan las siguientes circunstancias:

- Cuando se vean afectados por un planeamiento territorial de rango superior
- Variaciones sensibles en las previsiones de crecimiento, usos...que justifiquen otra clasificación de suelo.
- Dejen de ser válidos los fines y objetivos a los que responden.
- Alteración por factores exteriores al municipio de los criterios fundamentales considerados para la elaboración del Plan.
- Aparición de usos no previstos que alteren el destino del suelo.



- Agotamiento de la capacidad del suelo.
- Cualquier incremento de densidad (número de viviendas permitido) en el ámbito de las Unidades de Ejecución de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la Corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del territorio municipal que exijan revisión del plan.

Art. 5. Modificación

Se consideran modificaciones del Plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente.

Los procedimientos de modificación se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

CAPITULO 2.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PGOU

Art. 6. Publicidad

La entrada en vigor del Plan General producirá efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la normativa vigente.

Todos los documentos, gráficos y escritos, son públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse en el Ayuntamiento

Los particulares, por escrito, pueden solicitar del Ayuntamiento la información del régimen urbanístico aplicable a una finca

Art. 7. Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en el Plan

La obligatoriedad de observancia del Plan comporta el ejercicio del derecho de propiedad o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones establecidas.

Se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística., dependiendo del tipo de suelo del que se trate.

Art. 8. Edificios Fuera de Ordenación

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General que resulten disconformes con el mismo por el tipo de construcción no característica de la zona, por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles o estar prevista su expropiación, serán calificadas como fuera de ordenación.

En las edificaciones señaladas en el párrafo anterior, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Sin embargo, en casos excepcionales podrá autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

CAPITULO 3.- DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS

Art. 9. Obligaciones en Suelo Urbano Consolidado

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística los propietarios de suelo urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar a su configuración a las exigencias del planeamiento como fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

Art. 10. Obligaciones en Suelo Urbano No Consolidado

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística en suelo urbano no consolidado,



los propietarios tienen las siguientes obligaciones :

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en 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.
- c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

Art. 11. Obligaciones en Suelo Urbanizable

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística en suelo urbanizable, los propietarios tienen las mismas obligaciones establecidas en el artículo anterior, para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.

Art. 12. Obligaciones en Suelo No Urbanizable

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística los propietarios del suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 150 de estas Normas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Art. 13. Costes de la Urbanización

Las obras de urbanización cuyo coste corre a cargo de los propietarios afectados son las que establezca la legislación urbanística y como mínimo:

- Obras de vialidad (explanación, afirmado, pavimentación y canalizaciones).
- Obras de saneamiento (colectores, acometidas, sumideros, arquetas y estaciones depuradoras).
- Suministro de agua (captación, distribución de agua potable, riego e hidrantes).
- Suministro de energía eléctrica (conducción, distribución y alumbrado público).
- Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

También será por cuenta de los propietarios los costes de los proyectos de Urbanización, Reparcelación o Estudios de Detalle, si éstos fueran necesarios.

Art. 14. Conservación de la Urbanización

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos será a cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas

CAPITULO 4.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 15. Planes Especiales

Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, en desarrollo al presente Plan General deberán redactarse, cuando así se establezca o resulte necesario, Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de población y cualesquiera otras finalidades análogas sin que en ningún caso pueda utilizarse otro instrumento de ordenación integral del territorio, ni



puedan, por tanto, clasificar suelo.

El contenido de la documentación de los Planes Especiales será el establecido en la legislación urbanística de acuerdo a los objetivos perseguidos.

Art. 16. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística, podrán formularse cuando fuere preciso completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General y en especial en Unidades de Ejecución en suelo Urbano No Consolidado o en el Plan Parcial en suelo Urbanizable Delimitado.

No podrán realizarse en suelo No Urbanizable.

Su contenido tendrá por finalidad:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento.
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General y del Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Art. 17. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística, son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo Urbano y el plan parcial, en suelo Urbanizable.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprenden con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al autor del proyecto.

No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Las obras de urbanización son las siguientes:

- Vialidad, abastecimiento de agua, riego, hidrantes, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, telefonía...

Art. 18. Plan Parcial

El Plan Parcial tendrá como objeto desarrollar el presente Plan General en suelo Urbanizable, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

En ningún caso puede modificar determinación del Plan General.

El Plan Parcial contendrá las determinaciones siguientes:

- Asignación de usos pormenorizados.
- Delimitación de zonas en que se divide el territorio ordenado por razón a usos y tipología edificatoria y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- Señalamiento de reserva de terrenos para parques y jardines públicos y dotaciones.
- Trazado y características de la red de comunicaciones.
- Trazado y características de las redes de servicios.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de obras.
- Plan de etapas.

Para Planes Parciales de iniciativa particular, además de las determinaciones anteriores deberá contener las siguientes:

- Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- Compromisos a contraer entre Urbanizador y Ayuntamiento, tales como plazos de ejecución, construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales; conservación de la urbanización; garantías del cumplimiento del compromiso; medios económicos.



Art. 19. Parcelación y Reparcelación

Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística

Se entenderá por Reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a la licencia previa y toda reparcelación exigirá la aprobación del proyecto correspondiente.

Una vez en firme vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

TITULO II. EJECUCION DE OBRAS Y LICENCIAS

CAPITULO 1.- LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

Art. 20. Licencias

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística, la regla común para requerir licencia es toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio.

Art. 21. Competencia y Procedimiento

La competencia para el otorgamiento de licencias es del Alcalde. Las licencias se otorgarán de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística, Planeamiento Urbanístico, Ordenanzas Municipales y legislación específica que resulte de aplicación.

El otorgamiento de licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que puedan producirse por la ejecución de las obras.

El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en el Régimen Local que resulte de aplicación. Las condiciones especiales bajo las que se otorgue la licencia deberán especificarse en el correspondiente documento acreditativo.

Toda licencia conlleva una serie de obligaciones que deberá cumplir su titular:

- Mientras dure la ejecución de la obra deberá mantener en buen estado las vallas de protección de ésta.
- Indemnización de los daños causados en el mobiliario urbano, pavimentos, infraestructuras, arbolado y jardinería, etc.
- Deberán sufragar los gastos que ocasionen como consecuencia de la autorización para la ejecución de la obra.

A tal efecto la Administración Municipal no concederá las licencias de uso (apertura, actividad u ocupación) hasta que no se haya cumplido con las obligaciones anteriores.

Transcurrido el plazo de resolución de la solicitud de licencia sin notificación alguna por el órgano competente, el interesado podrá entender estimada la solicitud por silencio administrativo. En ningún caso podrá contradecir el otorgamiento de licencia al Planeamiento Urbanístico o a la Legislación vigente, a pesar de que exista silencio administrativo.

Art. 22. Proyectos Técnicos

Toda petición de licencias requerirá un proyecto técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente. En caso de obras menores no será necesario dicho proyecto, se consideran como obras mayores aquellas que afecten a estructura, en caso de restauración de edificios, y las obras de nueva planta.

Se consideran obras menores las siguientes:

- Reparación de cubiertas: retejado, canalones, bajantes y/o reparación de cubierta que no afecte a la estructura del edificio.
- Obras de reforma interior de edificios que no afecten a su estructura.
- Revoco y pintura de fachada.
- Reformas interiores que no afecten a la distribución interior.
- Demolición de edificios de una planta siempre que su situación entre medianeras no



suponga riesgo especial.

- Construcción, reparación o demolición de casetas en suelo no urbanizable con una superficie inferior a 15 m².

Art. 23. Solicitud de Licencias

Las licencias se solicitarán por escrito, en instancia dirigida al Alcalde, firmadas por el promotor, indicando el constructor y en su caso el director técnico de la obra.

Para obras mayores se presenta por triplicado el proyecto técnico, hoja de encargo de dirección e inspección de obras, visados por el Colegio Profesional correspondiente.

Para el caso de obras menores, se deberá expresar con claridad la obra a ejecutar, mediante un croquis y plano de emplazamiento, salvo en los casos en que por la naturaleza de la obra no sea necesario el citado croquis. El Ayuntamiento podría exigir la dirección técnica, si éste lo estima oportuno.

Para obras de demolición, se acompaña a la solicitud el proyecto técnico, la hoja de encargo de dirección facultativa de las obras, ambos visados por el Colegio Profesional correspondiente. Se incluyen las medidas de seguridad que hayan de adoptarse en la ejecución de las obras.

Art. 23.1. Licencias de Publicidad

Para la obtención de licencia de instalación de rótulos publicitarios y carteles visibles desde vía pública, será necesaria la adecuación con el ambiente del entorno.

Se entregará junto a la solicitud, un croquis de emplazamiento y las características del rótulo o cartel.

Podrán exceptuarse a la obtención de licencias los rótulos indicadores de profesiones, pequeños comercios o industria familiar y otro que por su naturaleza no afecten a la composición y ornato de los edificios ni del ambiente.

Art. 23.2. Licencias para rehabilitación de Bordas

Junto a la solicitud de licencia se entregará un croquis acotado de la obra y finca donde se ubique y declaración jurada de la superficie de la finca y de las edificaciones, aparte de especificar el uso a que se va a destinar.

Art. 24.-Proyectos de Obras

Art. 24.1.- Obra Nueva

Se entregarán junto a la solicitud de licencia, dos proyectos técnicos visados, con los anexos correspondientes de cumplimiento de incendios, accesibilidad, telecomunicaciones...

Art. 24.2.- Obra de Reforma

Se cumplen los mismos requisitos que para obras de nueva planta, compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria con los datos de cumplimiento de normativa urbanística, descripción de la obra a efectuar, destino o uso, tipo de construcción, instalaciones, presupuesto estimado, incendios, accesibilidad, etc. Y todo lo necesario para la definición del proyecto.
- Planos: emplazamiento y del proyecto de reforma que se proyecta.

Cuando se trate de obras de consolidación, apeo o demolición de una pequeña entidad, se podrá sustituir el proyecto por una memoria descriptiva del proyecto firmada por el técnico, o por una descripción realizada en la misma solicitud de licencia firmada por el técnico.

Art. 25. Informes del Técnico Competente

Una vez presentada la documentación necesaria para la obtención de licencia se informará el expediente por los técnicos municipales y por la CPOT según la clasificación de suelo del que se trate.

Art. 26. Ejecución y Finalización de las Obras

No se podrá iniciar las obras sin concesión de licencias ni pago de las correspondientes tasas urbanísticas.

Cuando se ejecuten obras sin licencias se aplicarán el régimen de disciplina urbanística de acuerdo con lo dispuesto en la legislación aplicable.

En el momento de la finalización de obras será necesario presentar al Ayuntamiento un Certificado de Fin de Obras firmado por el Director Técnico y visado por el Colegio Oficial



correspondiente.

Art. 27. Licencia de ocupación

La licencia de ocupación se obtendrá previa a la primera ocupación de los edificios de las viviendas.

Ninguno de los servicios urbanos podrán obtenerse sin dicha licencia, debiendo exigirse la acreditación de tal licencia en las respectivas compañías o empresas suministradoras para la contratación del servicio.

Art. 28. Caducidad de las Licencias

Las licencias tienen un período de caducidad de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Art. 29. Infracciones Urbanísticas

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación urbanística.

CAPITULO 2.- OBLIGACION DE CONSERVACIÓN, SEGURIDAD Y RUINAS.

Art. 30. Deber de Conservación, Precauciones de Seguridad y Generalidades

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística, los propietarios de las edificaciones, terrenos, urbanizaciones y solares, deberán mantener en todo momento en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

El Ayuntamiento ordenará de oficio la ejecución de las obras necesarias para su conservación, con las consiguientes medidas de seguridad estimadas, pudiendo presentar según la obra un estudio de Seguridad e Higiene.

Podrá declararse el estado de ruina de un edificio de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 31. Vallas, andamios y grúas

En los solares donde se acometan obras se delimitará el solar con un vallado que garantice la seguridad de los transeúntes. Cuando las calles presentan mucho tránsito, siempre que se actúe en planta baja se dispondrán de vallas, para el resto de las obras serán necesarios andamios con pasos cubiertos en la zona de las aceras y a una distancia de 60 cm. de la fachada del edificio.

Las instalaciones de vallas y de andamios requerirán concesión de licencia independiente de las obras, fijando los plazos para su establecimiento y su retirada y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente.

La colocación de los andamios se llevará a cabo con todas las precauciones de seguridad de los operarios y transeúntes, cumpliendo con las disposiciones vigentes sobre andamiajes. Los aparatos de ascensión de materiales deberán de estar dentro de la valla de protección de la vía pública o dentro del edificio, salvo casos especiales mediante autorización pertinente.

Art. 32. Apeos

Cuando un edificio suponga un peligro constante para sus moradores o bien para los transeúntes, el propietario deberá de disponer de los apeos necesarios. En caso de no ser manifestado por el propietario, la autoridad municipal será la que declarará de oficio el hecho, a instancia de los particulares o de inspecciones.

Ningún particular podrá oponerse a tomar medidas de apeo del edificio, en caso de oponerse el propietario será el responsable de los posibles daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales.

Cuando el facultativo director de una obra o encargado estime la urgencia de establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.

Art. 33. Derribos y Demoliciones

Para poder ejecutar una obra de derribo será necesario con anterioridad la obtención de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento. Antes de derribar se tomarán las medidas pertinentes de seguridad para evitar daños en los edificios contiguos, sobre todo si los edificios colindantes se encuentran en estado ruinoso.

Según las características de la obra se podrá exigir un proyecto de demolición, determinado por el Ayuntamiento y a la vista de los informes técnicos y jurídicos, según el



volumen a demoler, altura, características de los edificios colindantes o medianeras y del solar.

Art. 34. Escombros

El vertido de escombros se realizará dentro de la zona acotada para las obras que les sea fijado en el correspondiente permiso municipal previo abono de las tasas.

El material no compacto como arenas, escombros será depositado en contenedores que no podrán permanecer llenos más de 48 horas. Se evitará esparcir escombros en la vía pública. Cada día al término de la jornada, los encargados de la obra deberán dejar libre de escombros los solares y las fachadas de los edificios afectados

Tan sólo cuando en la obra no se disponga de espacio se podrá excepcionalmente autorizar la ocupación de la vía pública, siempre y cuando se tenga la oportuna licencia y el pago de las tasas correspondientes. En ningún caso podrán obstaculizar el tráfico rodado o peatonal, ni ocupar más de 6 m² de superficie.

Una vez finalizada la obra deberá dejarse limpia toda la zona donde se ha trabajado.

Art. 35.- Edificios Ruinosos y Derribos

En casos en que alguna construcción se encuentre en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia de los moradores o propietarios.

Se declara un edificio en ruina, en los supuestos señalados en la legislación urbanística.

Será preciso el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural para cualquier tipo de derribo de edificios incoados o declarados de Interés Cultural o contenidos en los catálogos e inventarios del Departamento de Cultura de la D.G.A, o en el anexo de estas normas, siendo vinculante el informe sobre el modo en que se puede actuar.

Art. 35.1.- Expedientes de ruina

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de la denuncia.

Los técnicos municipales, sus auxiliares y los miembros de la Policía Municipal, están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinoso.

Art. 35.2.- Ruina inminente

Si la construcción se hallase en tal estado que se permita apreciar la ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá la necesidad de desalojo inmediato y del riesgo consiguiente; sin perjuicio de las medidas que podrá adoptar y aplicar el Ayuntamiento en garantía de interés público.

Cuando del expediente no quede claro su ruina inminente, la Alcaldía podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar las obras para tener las condiciones de habitabilidad aseguradas.

La autoridad municipal ordenará el apuntalamiento del edificio que lo precise, siempre que lo juzgue oportuno.

Art. 36. Limpieza y Vallado de Solares

Los propietarios de solares sin edificar deberán mantenerlos en las suficientes condiciones de salubridad e higiene, además de proceder a su vallado para evitar el acceso a su interior, así como el depósito de escombros u otros materiales.

Dentro del casco urbano, en las zonas consolidadas, los solares que no hayan solicitado licencia de edificación deberán cumplir las condiciones siguientes:

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada, con una altura mínima de 2 m. y máxima de 3,5 m. En los bajos comerciales o planta baja de un edificio que no vaya a ocuparse de inmediato, se realizará un cerramiento en consonancia con la fachada, permitiendo huecos de ventilación en la parte superior.

TITULO III.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

CAPITULO 1.-CLASES DE SUELO

Los suelos del término municipal de Yebra de Basa se clasifican en las siguientes



categorías:

- a) Suelo Urbano (SU)
- b) Suelo No Urbanizable (SNU)
- c) Suelo Urbanizable (SUZ)

Art. 37. Suelo Urbano

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística. constituyen suelo urbano:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de electricidad y evacuación de aguas, además deben tener las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o bien se vaya a construir.
- b) Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Art. 38. Suelo No Urbanizable

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística constituyen suelo no urbanizable los terrenos así clasificados en el plan en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

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

Art. 39. Suelo Urbanizable

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística constituyen suelo urbanizable aquellos terrenos a los que, no teniendo la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, el Plan declare adecuados para su transformación urbanística y se encuentren comprendidos dentro de los límites señalados en la documentación gráfica.

CAPITULO 2.-SUELO URBANO

Art. 40. Categorías

Las categorías de Suelo Urbano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística son:

- Suelo Urbano No Consolidado:

Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado, los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometido a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

- Suelo Urbano Consolidado

Todo el suelo urbano restante, tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Art. 41. Unidades de Ejecución

Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

En el suelo urbano, las Unidades de Ejecución podrán contenerse en el planeamiento general o delimitarse de oficio o a petición de particulares.

Las distintas Unidades de Ejecución se encuentran señaladas en la documentación gráfica del presente Plan General.

Para poder edificar sobre terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución será preciso que se cumplan los requisitos señalados en los artículos 43 y 45 de este mismo capítulo.

Las Unidades de Ejecución contenidas en el presente Plan General podrán ser objeto de Modificación de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La edificación en las Unidades de Ejecución, se regirá por Ordenanzas específicas



establecidas en las presentes Normas relativas a densidades, edificabilidades, volúmenes, cesiones, etc.

Art. 42. Modalidad de gestión

La Administración, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, elegirá la modalidad de gestión, directa o indirecta, de las previstas en la legislación urbanística que considere más adecuada tendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

Art. 43. Requisitos para la construcción en Suelo Urbano

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela tenga la condición de solar o cuando asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Es requisito previo a edificar en suelo urbano, la concesión de la licencia de obras.

En terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, será necesario que previamente se realicen las operaciones señaladas en el Plan General.

La infraestructura interna de cada Unidad de Ejecución correrá a cargo de los propietarios afectados.

Art. 44. Condición de Solar

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptos para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en la legislación urbanística:

- Acceso rodado
- Abastecimiento y Evacuación de aguas
- Suministro de energía eléctrica
- Pavimentación de calzada y encintados de aceras
- Alineaciones y rasantes oficiales.

Art. 45. Edificaciones en Suelo Urbano que no tienen condición de Solar

Para la concesión de licencias en terrenos de Suelo Urbano que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de estas normas, la propiedad se comprometerá a realizar los servicios señalados en el apartado anterior al mismo tiempo que la edificación, o bien abonará al Ayuntamiento el importe de la ejecución para que sean realizadas por ésta simultáneamente a la construcción.

En terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, que no tengan condición de solar, se podrá solicitar licencia siempre que se den los requisitos de urbanización y edificación simultánea señalados en la legislación urbanística.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

Art. 46. Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones y rasantes oficiales en Suelo Urbano están reguladas en los documentos gráficos del Plan General.

Todo cambio o establecimiento de nuevas alineaciones o rasantes, o apertura de nuevas vías, requerirá formular Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior o Modificaciones del Plan, no pudiendo los Estudios de Detalle modificar el volumen ni la ocupación establecida por el Plan.

CAPITULO 3.-SUELO NO URBANIZABLE

Art. 47. Carácter

Se consideran excluidos del proceso urbanizador. Se dividirá en dos categorías de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística:

- Suelo no urbanizable especial.

Por un lado, los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus



valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

También se integran en esta categoría aquellos otros terrenos que puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o que se encuentren sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseje por razón de la seguridad de las personas o de los bienes, su destino a un aprovechamiento urbanístico. El Plan podrá incluir en esta categoría otros terrenos de suelo no urbanizable que presenten un valor singular que exija una especial protección.

- Suelo no urbanizable genérico

Los terrenos que sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, y no hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el párrafo anterior.

Art. 48. Autorizaciones de Construcciones en Suelo No Urbanizable

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación urbanística.

CAPITULO 4.-SUELO URBANIZABLE

Art. 49. Carácter

Constituyen el suelo Urbanizable los terrenos comprendidos dentro de los límites señalados en la documentación gráfica, que se consideran aptos para la expansión del municipio.

Art. 50. Categorías

Las categorías de Suelo Urbanizable de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística son:

- Suelo Urbanizable Delimitado:

Tendrá la consideración de suelo urbanizable delimitado, los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.

- Suelo Urbanizable No Delimitado:

El resto de suelo no considerado ni urbano, ni no urbanizable y que no tiene la consideración de urbanizable delimitado.

Art. 51. Desarrollo del suelo Urbanizable

El suelo Urbanizable no podrá ser urbanizado hasta que no se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

En tanto no se produzca no se podrán realizar obras o instalaciones, salvo la de carácter provisional o referentes a la infraestructura del territorio o a los Sistemas Generales.

Las condiciones para el desarrollo del Suelo Urbanizable. se encuentran enumeradas en el art. 11 de las presentes Normas "Obligaciones en Suelo Urbanizable".

TITULO IV. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1.-APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Las condiciones de aprovechamiento, a las que se refiere el presente Título, regulan las características geométricas de los edificios y sus relaciones con el terreno en que se asientan, con otros edificios, con los viales y otros espacios libres, públicos o privados, y, en general, con su entorno. Se clasifican en:

- a) Condiciones de las parcelas. (Art. 52)
- b) Condiciones de posición de la edificación. (art.53)
- c) Condiciones de volumen. (art.54)

El aprovechamiento urbanístico de un terreno será el resultante de la aplicación conjunta de todas las limitaciones concurrentes en cada zona y grado, entre las que el índice de edificabilidad, cuando se determine expresamente, es una más, que sólo podrá generar superficie edificable en la medida en que ésta sea compatible con el cumplimiento del resto de las determinaciones.

Las condiciones delimitadoras del aprovechamiento urbanístico objetivo serán iguales para todas las parcelas incluidas en cada zona y grado, en los términos en que se describen en las normas específicas de las zonas.

Estas ordenanzas generales de la edificación serán de aplicación en obras de nueva planta, reforma o ampliación, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a



condiciones de uso y seguridad e instalaciones.

En ningún caso los instrumentos de desarrollo del plan podrán establecer cambios en la definición de las condiciones generales de aprovechamiento urbanístico a que se refiere este capítulo, ni en los parámetros que las definen en sus propias normas.

CAPITULO 2.-CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 52. Condiciones de las parcelas y de sus linderos

Para la aplicación de las condiciones de parcela se definen los siguientes conceptos:

a) Parcela: A los efectos de la aplicación de estas normas, es toda porción continua de suelo que constituye una unidad física y predial.

Las parcelas serán soporte de usos, de instalaciones y de edificios en función de la clasificación y la calificación del suelo establecidas por este plan general y por sus instrumentos de desarrollo, y servirán como referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, así como para asegurar el respeto a las unidades mínimas de construcción.

b) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas y terrenos separándolas de sus colindantes.

Lindero frontal: es el lindero que delimita la parcela con respecto a la vía o el espacio libre al que dé frente o desde el que tenga acceso permanente.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público, tendrán la consideración de linderos frontales todos ellos, aunque se entienda como frente de la parcela solamente aquél en que se sitúe su acceso.

Lindero posterior: es el lindero opuesto al frontal.

Linderos laterales: son los linderos de la parcela distintos del frontal y del posterior.

c) Líneas de cerramiento: son las que señalan la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de una parcela.

d) Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

e) Superficie neta de parcela: es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otras cesiones obligatorias que le afecten.

Art. 53. Parcela mínima edificable

Se entiende por parcela mínima edificable la que establece el planeamiento, según las zonas y tipos de ordenación, mediante límites a su forma y dimensiones, fuera de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente.

Art. 54. Parcela indivisible

No podrá realizarse parcelación urbanística alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a la parcela mínima edificable determinada en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean agrupados simultáneamente con otros terrenos colindantes para constituir una finca nueva.

Son indivisibles las parcelas edificables según una determinada relación entre superficie de suelo y superficie edificable, cuando ya se haya edificado la superficie construida correspondiente a toda la superficie de suelo.

Son indivisibles aquellas parcelas en las que, aun no habiéndose agotado toda la superficie edificable, se haya construido una superficie tal que la parcela necesaria para mantener la relación entre suelo y techo establecida por el planeamiento no permita un resto igual o superior a la parcela mínima edificable, con las salvedades indicadas en el apartado primero de este artículo.

Art. 55. Alineaciones de parcela

Señala el límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan General tendrán el carácter de alineación oficial.

Las "alineaciones oficiales" son las alineaciones existentes recogidas dentro del planeamiento. Las "no oficiales" son las que a pesar de existir no se encuentran definidas en el planeamiento o están previstas en planos o normas que no están en vigor.



CAPITULO 3.-CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 56. Rasantes del vial y del terreno

Art. 56.1. Rasante de Vial

Son las magnitudes geométricas que definen la posición del mismo en cuanto a altitud y respecto a una referencia dada, y en cuanto a inclinación respecto al plano horizontal.

Dado que los viales constituyan en muchos casos superficies complejas, la definición de rasantes se refiere habitualmente a puntos situados sobre líneas previamente definidas en planta, mediante el establecimiento de perfiles.

Art. 56.2. Perfil longitudinal

De un vial es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de los puntos del mismo, según su posición en la línea tomada en planta como característica de su trazado en longitud (el eje, una alineación, etc.), respecto a una referencia dada.

Salvo indicación en contra la cota se medirá en el eje del viario.

Art. 56.3. Perfil transversal de un vial

Es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de los puntos del mismo según su posición en una línea tomada en planta, perpendicular a la utilizada para definir el perfil longitudinal. La inclinación del vial respecto a la horizontal en cada punto, queda definida por las tangentes a los perfiles.

Art. 56.4. Rasantes de acera de un vial

Son las definidas por el perfil longitudinal del vial, referido en planta a los bordes de las aceras correspondientes a sus alineaciones. Las rasantes de viales podrán definirse por cualquiera de los procedimientos habituales de la cartografía y la ingeniería civil; cotas de altitud representadas en planos de planta, coordenadas de puntos, levantamiento de perfiles, etc. o por aplicación de las existentes de hecho.

Art. 56.5. Rasantes del terreno

Es la cota que determina la elevación de un punto situado en la superficie de un terreno con respecto al plano de referencia de la base cartográfica.

Dado que los terrenos constituyen en muchos casos superficies complejas, la definición de sus rasantes suele referirse a líneas definidas previamente sobre aquéllas, viniendo definidas en tal caso las rasantes por el perfil longitudinal a lo largo de dicha línea, o por perfiles transversales, con definición análoga a la establecida para los perfiles transversales de los viales.

Art. 56.6. Rasante natural

Es la que presenta éste sin ninguna transformación por obras de explanación, desmonte, terraplenado, relleno, vertido o intervenciones análogas.

Art. 56.7. Cota media de rasante

Cota media de rasante de un edificio es la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecta ocupar con el edificio. (Ver gráfico 1 del Anejo II).

Art. 56.8. Plano de rasante media

Plano de rasante media de un edificio es el plano horizontal situado en la cota media de rasante. (Ver gráfico 2 del Anejo II).

Art. 56.9. Plano de rasante inferior del edificio

Plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural o con la rasante modificada del terreno, la más baja de las dos, en el caso de que no estén definidas rasantes oficiales, o con la rasante oficial en caso de que esté definida. (Ver gráfico 2 del Anejo II).

Art. 57. Alineaciones de la edificación

Se denominan "alineaciones de la edificación" o "de fachada" las proyecciones horizontales de las líneas correspondientes a las intersecciones de los planos de fachada exterior o interior de los edificios con el terreno, pudiendo coincidir o no con las alineaciones de vial o con los linderos de la parcela.

Las alineaciones de la edificación tienen carácter de límites de posición de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.



Las alineaciones de la edificación podrán ser exteriores o interiores, según se refieran a la posición de las fachadas del edificio con respecto a la calle o a espacios libres exteriores a él, o con respecto a patios y espacios libres interiores en tipos de manzana cerrada.

Las alineaciones exteriores de la edificación que resulten de la aplicación del presente plan podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y vuelos sobre la vía pública, en las condiciones que se establecen en las normas urbanísticas.

Según la posición de las alineaciones exteriores de los edificios con respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

- “Fuera de línea”, cuando la alineación de vial queda inferior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- “En línea”, si la línea de fachada coincide con la alineación de vial.
- “Retranqueado”, si la alineación de vial es exterior a la línea de fachada.

Art. 58. Retranqueos

Será obligatoria la disposición de retranqueos en las zonas y tipos de ordenación en que así se establezca en estas normas, que podrán determinar para ellos valores obligatorios, máximos y mínimos.

En los límites de carreteras, las edificaciones deberán satisfacer las dimensiones mínimas de retranqueo con respecto a la alineación de vial que se señalan en cada zona, además de las distancias que determine la legislación sectorial, que tendrán la misma condición que el retranqueo a efectos de limitación del aprovechamiento urbanístico objetivo.

Los retranqueos exigidos por las normas vincularán al edificio en toda su altura sobre rasante, no pudiendo reducirse mediante vuelos o salientes, ni ocuparse por semisótanos o sótanos que sobresalgan sobre la superficie del terreno, salvo que expresamente se admita otra cosa en la normativa específica de la zona y el grado.

Según la posición de las líneas de fachada de un edificio con respecto a los linderos con otras parcelas, éste se denomina:

- “Exento” o “aislado”, cuando ninguna de sus líneas de fachada coincida con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.
- “Medianero”, cuando una línea de fachada coincide con la de un edificio situado en una parcela colindante, sobre el lindero común que las separa. Sobre el lindero común puede existir una sola pared, común para los dos edificios colindantes, a la que se conoce como pared o muro medianero, o bien el plano de junta de dos paredes adyacentes, denominadas paredes contiguas, cada una de las cuales pertenece a un edificio.
- “Entre medianeras”, cuando el edificio es medianero con otros edificios o parcelas en dos linderos laterales.

Según la disposición de las fachadas con respecto a las alineaciones de vial, los edificios pueden adoptar las disposiciones siguientes:

- “Manzana cerrada”, cuando un edificio o un grupo de edificios medianeros entre sí, ocupan forzosamente el perímetro de la manzana, alineando sus fachadas con los viales públicos, desde los que se accede a los zaguanes (excepcionalmente, mediando retranqueos regulados en la normativa específica) y dejando un patio o espacio libre en el centro (salvo manzanas formadas por una alineación simple de parcelas). En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura y fondo, e índices de ocupación y edificabilidad.
- “Edificación abierta”, cuando los edificios pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales. En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos, e índices de ocupación y edificabilidad.

CAPITULO 4.-CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 59. Fondo edificado o edificable

Es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.



Art. 60. Ocupación de suelo

Es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas.

Art. 61. Edificabilidad

Es un coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medido en proyección horizontal.

En el cómputo de m² edificables se contabilizarán las siguientes superficies:

- Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, a excepción de los semisótanos que cumplirán con las condiciones especificadas posteriormente.
- Los aprovechamientos bajo cubierta, contabilizarán en las zonas bajo cubierta que tengan una altura libre mayor de 1,50 m.
- Las terrazas o galerías cubiertas, volados o no, cerrados por dos o más lados.

No computarán m² en la edificabilidad las siguientes superficies:

- Patios interiores de parcela, cerrados o abiertos.
- Porches o accesos a planta baja y a garajes.
- Cuerpos abiertos, volados o no.
- Sótanos, cuyo techo no esté situado a más de 1,20 m. de altura sobre la rasante de la acera en la fachada del edificio y que se destinen y vinculen registralmente a los usos comunes al servicio del edificio, de estacionamiento, cuartos de instalaciones o cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 6 m² por vivienda.

El coeficiente de edificabilidad, se aplicará siempre sobre la parcela neta.

Art. 62. Superficie construida

Se entiende por superficie construida la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto interiores como exteriores, y de los ejes de las medianerías, en su caso.

Los cuerpos abiertos, volados o no, balcones o terrazas, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados en tres de sus lados por paredes.

Cuando se hallen limitados por uno o dos lados por paredes, se computará únicamente el 50 % de su superficie, medida de la misma forma.

Para el cálculo de la superficie construida por vivienda hay que incrementar el apartado anterior con la parte proporcional correspondiente a las zonas comunes del edificio.

La superficie construida de locales para uso distinto del de vivienda, se contabiliza de la misma manera que el apartado anterior.

Art. 63. Superficie útil

La superficie útil de una vivienda o local es superficie encerrada por la cara interior de sus cerramientos exteriores o medianiles. Los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, miradores, tendedores u otros, contabilizarán un 50 % de su superficie.

En el cómputo de esta superficie se excluyen:

- La superficie ocupada por los cerramientos interiores, fijos o móviles.
- Los elementos verticales estructurales.
- Las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm².
- La superficie del suelo que tenga una altura libre inferior a 1,5 m.

En las viviendas de protección oficial (VPO), se utilizarán los criterios de medición establecidos en la Reglamentación aplicable a los mismos.

Art. 64. Altura de los edificios

Art. 64.1. Altura en número de plantas

Es el número de plantas habitables máximo que puede tener el edificio incluida la planta baja y plantas alzadas.

Art. 64.2. Altura libre de plantas

Altura libre de cualquier plante es la distancia vertical entre el suelo y la cara inferior del



techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.

Art. 64.3. Plano de cumbrera

Plano de cumbrera de un edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio.

Art. 64.4. Altura reguladora máxima (H.R.M.)

Es la dimensión vertical de un edificio medida en metros, desde una referencia previamente establecida hasta la cara inferior del alero, medida según se especifica en las presentes Normas.

Forma de medir la altura máxima reguladora:

1.- En las edificaciones con fachada a una sola calle, con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, la referencia para la medición de la altura reguladora máxima será la rasante de la acera en su punto medio. (Ver gráfico 3 del Anejo II)

2.- Cuando el solar tenga fachada a dos calles que formen esquina o chaflán, se tomará la altura reguladora máxima en el punto medio de la calle de cota más baja.

3.- En caso de que un solar tenga fachada a dos calles opuestas, que no formen esquina o chaflán, con diferentes rasantes se aplicará la normativa en cada una de las fachadas como si se tratase de edificios independientes. Si la distancia entre fachadas es igual o menor a 24 m., la H.R.M. de cada fachada se aplicará como máximo al 50% del solar. (Ver gráfico 5 del Anejo II).

Si la distancia entre fachadas es mayor de 24 m. la H.R.M. (se aplicará según el gráfico 6 del Anejo II)

4.- Si el solar tiene fachada a tres calles con diferentes rasantes, formando dos esquinas o chaflanes se aplicará en cada una de las fachadas la altura reguladora máxima de forma que se cumplan los criterios de escalonamiento establecidos con carácter general para los frentes de fachada. (Ver gráficos nº 4, nº 7 y nº 8 del Anejo II).

5.- En los edificios aislados o agrupados, y en los tipos de ordenación en que las líneas de fachada deben retranquearse de las alineaciones de vial, la referencia para la medición de la altura será el plano de rasante media del edificio. (según gráfico nº 2 del Anejo II)

Art. 64.5. Altura máxima visible del edificio

Es la distancia vertical medida en metros entre el Plano de Rasante Inferior del edificio y el Plano de Cumbrera.

Forma de medir la altura máxima visible del edificio:

1.- En edificios entre medianeras en fachadas a una calle, se medirá desde el plano de rasante inferior en dicha calle. (Gráficos nº 3 y nº 4 del Anejo II).

2.- Cuando el solar tenga fachada a dos calles opuestas, se medirá como si fueran dos edificios independientes, considerando una rasante ideal del terreno que una las dos fachadas enfrentadas. (Gráficos nº 5 y nº 6 del Anejo II).

3.- En el caso de que el solar dé a dos o más calles en esquina o chaflán y con rasantes diferentes, que produzcan escalonamiento en los edificios, se tomará la altura visible como si fueran edificios independientes desde la cota de rasante inferior de cada uno de ellos. (Gráficos nº 7 y nº 8 del Anejo II).

4.- En los edificios retranqueados o aislados se medirá desde el plano de rasante inferior del edificio. (Ver gráfico nº 2 del Anejo II).

Por encima de la altura máxima visible únicamente se permiten las siguientes instalaciones:

- Chimeneas, pararrayos y antenas.
- Cajas de escaleras, ascensores y cuartos de instalaciones generales del edificio, podrán situarse por encima de la altura habitable, pero nunca por encima de la altura visible del edificio.
- Solanas, secaderos, arcadas, por encima de la altura habitable pero siempre debajo de la altura máxima visible, siempre y cuando sea su uso tradicional en la zona, pero en ningún caso tendrá uso vividero, ni estarán totalmente cerrados.

Art. 65. Plantas de la Edificación

Art. 65.1. Sótanos o Semisótanos



Se denominará planta sótano o semisótano a aquel nivel de edificación cuyo techo no llegue a estar a un nivel de 1,20 m. por encima del plano de la rasante del vial.

Esta planta no computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación en el ámbito de este PGOU.

Art. 65.2. Plantas Bajas

Se denominará planta baja a la planta de menor cota de las edificaciones cuyo techo, en su cara superior, se sitúe a más de 1,20 m. por encima del plano de rasante del vial

Esta planta computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación en el ámbito de este PGOU.

Su altura libre mínima será de:

- 3,00 m. para uso de no vivienda.
- 2,50 para uso de vivienda.

Su altura libre máxima será de 4,50 m.

Art. 65.3. Plantas Alzadas

Se entiende por plantas alzadas aquellas que no entran en contacto con el terreno, situadas por encima de la planta baja.

El valor mínimo de la altura libre será de 2,50 m., que podrá reducirse en dependencias de servicio a 2,20 m.

Art. 65.4. Aprovechamiento Bajo Cubierta o Entrecubierta

Es la planta que ocupa el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados, debe considerarse a todos los efectos como una planta habitable más en cuanto deje espacios libres superiores a 1,50 metros.

Art. 65.5. Rehabilitación

Las alturas mínimas del interior de las plantas no serán de aplicación a edificios en rehabilitación, o a edificios de interés cultural, o cuando así se exija para la conservación del ritmo de fachadas en un conjunto urbano de marcado carácter arquitectónico en el que sea claramente apreciable esta dimensión en la generalidad de los edificios.

Si se derriba el edificio y se construye uno nuevo deberá seguir la normativa general.

Art. 66. Vuelos y salientes a vía pública

Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada.

En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.

Vuelos sobre vía pública: Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

- Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados con obra de fábrica.
- Balcón: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
- Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.
- Marquesinas: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

Art. 66.1. Vuelos

Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación definida en planos.

Los vuelos abiertos (balcones) tendrán como máximo:

Calles menores a 4 m. ----- No se permiten

Calles iguales a 4 m. y menores de 6 m. ----- 0,40 m.

Calles iguales o mayores de 6 m. ----- 0,80 m.

Los vuelos se encontrarán a una altura superior de 3 m. medidos desde el nivel más alto desde la rasante de la calle o de la acera si existiera. Deberán ajustarse a la tipología tradicional.

Art. 66.2. Mansardas

Se admiten siempre y cuando no rompan la unidad del alero, con un número máximo por



vertiente de 2 unidades, con una anchura limitada a 1 m., la superficie total de las mismas no será mayor del 5% de la vertiente.

CAPITULO 5.-CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Las edificaciones se ajustarán a la legislación sectorial aplicable.

Art. 67. Programa mínimo

El programa mínimo de una vivienda será como mínimo el compuesto por:

- Un dormitorio de 2 camas
- Un cuarto de estar
- Una cocina
- Un aseo con lavabo, retrete y ducha

Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

En viviendas de superficie menor de 60 m², se permitirá unir en una sola habitación la cocina y el cuarto de estar.

Las viviendas tendrán condición de exterior.

Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si en la vivienda existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m² que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a calle, espacio público o patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, en una longitud de 2,70 Ml.

Las calles y espacios públicos no exigirán esta condición del círculo inscribible de 16 m.

El hueco será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.

Art. 68. Ventilación e iluminación de la vivienda

Las habitaciones, cuartos de estar y cocinas, tendrán ventilación directa al exterior, con huecos de dimensión superior a un décimo (1/10) de la superficie de la planta y una superficie acristalada de un octavo (1/8) de la superficie útil de la habitación.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería, e igualmente las de la galería a la fachada sea de ¼ de la superficie de la habitación.

A estos efectos, se considerará como ventilación exterior, la que se abra a un patio de dimensiones suficientes de acuerdo con el apartado siguiente:

En aseos, retretes y baños interiores, se ventilará como mínimo a patios de 2 x 2 m., admitiéndose el uso de chimeneas de ventilación que sobresalgan 50 cm., sobre la cubierta y siempre que cumplan lo previsto en la Ordenanza de VPA

Art. 69. Patios

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 9 m², con dimensión mínima igual o superior a 3 m.

La dimensión de los patios hará posible inscribir en éstos una circunferencia de radio igual o mayor al tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que lo circundan.

Art. 70. Dimensiones mínimas habitables

Las dimensiones mínimas de las viviendas serán las siguientes:

Superficie Volumen

Dormitorios de 2 camas 10 m² 25 m³

Dormitorios de 1 cama 6 m² 15 m³

Sala de estar 14 m² 35 m³

Cocina 6 m² 15 m³

Aseo 3 m² 6 m³

Sala de estar-cocina 18 m² 45 m³

En edificios abuhardillados, la medición de las estancias mínimas se hará a una planta imaginaria elevada 1,50 metros sobre la rasante del piso.

Art. 71. Dimensión de accesos: portales y escaleras comunitarias

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de 4 m², con dimensión mínima de 2 m.



El ancho mínimo de las escaleras será de 1,00 m. salvo en escaleras curvas, en las que será de 1,20 m. Los peldaños de las escaleras tendrán:

- Altura máxima de tabica de 18,50 cm.
- Las dimensiones de la huella y contrahuella deberán adaptarse al CTE El número máximo de peldaños en un tramo será de 16.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

Art. 72. Locales comerciales, oficinas, industria, etc.

En locales comerciales la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m² salvo con autorización municipal expresa.

En oficinas la superficie útil no será inferior a 6 m² por persona trabajando, con 20 m² mínimos de superficie total.

Los locales industriales tendrán superficie mínima de 25 m².

En todos los locales se dispondrán aseos en número mínimo para cumplir con las exigencias de la normativa laboral, exigiéndose al menos un lavabo e inodoro por local, y ampliándose en razón de la superficie y número de trabajadores.

Art. 73. Tendaderos

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de la ropa al exterior.

En caso de que se realice hacia la vía pública, deberá estar protegido de las vistas desde la calle, habilitándose los tenderos de superficie mínima de 3 m², cerrados con celosías, rejas, etc., que impida la visión directa desde la vía pública de la ropa tendida, a la vez que garantice su ventilación.

Art. 74. Obras de rehabilitación

En los casos singulares en los que las características de los edificios sometidos a rehabilitación no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este capítulo, el Ayuntamiento podrá conceder exenciones justificadas al cumplimiento del mismo.

Art. 75. Evacuación de Aguas Residuales

En toda construcción nueva en suelo urbano deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales, prohibiendo los pozos ciegos.

Cada finca deberá tener su red de desagüe con acometida independiente.

Como principio general no se autorizará nada más de una acometida por finca, únicamente se podrán hacer dos acometidas cuando la índole de la construcción y su superficie lo precisen y siempre con justificación técnica.

La acometida general de aguas residuales contará de una arqueta general dentro del edificio, en zona accesible, con tapa registrable y cierre hermético.

Los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, deberán asumir las cargas urbanísticas que exija la legislación autonómica sobre saneamiento y depuración.

Se prohíbe la conexión a la red de alcantarillado de agua limpia procedente del regadío, como sobrantes de colas de acequias, escurridores, drenajes agrícolas, barrancos, aguas freáticas, etc.

Art. 76. Evacuación de Aguas Pluviales

El sistema de evacuación de aguas será del tipo unitario, es decir, las aguas pluviales y las fecales discurren por los mismos colectores. Por lo tanto las aguas pluviales se verterán a la red general del edificio, no autorizando su vertido directo a la vía pública. Las bajantes podrán realizarse por el exterior de las fachadas hasta una altura mínima de 3 m sobre el pavimento, a partir del cual deberá introducirse dentro de los edificios.

Art. 77. Evacuación de Gases y de Humos

Instalación de combustión:

Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/h, deberá contar con la oportuna licencia ambiental de actividad clasificada.

Queda prohibida toda la combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.



Dispositivos de evacuación:

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión u otras actividades, se realizará a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará al menos en 1 m, el punto de cubierto más alto del edificio propio o colindante en un radio de 15 m.

Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de los residuos que los produzcan.

Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras. Deberá separarse de éstas mediante un material refractario que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Será de obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humo, efectuando dicha limpieza siempre que ello fuera necesario. Deberán asimismo instalarse obligatoriamente chimeneas en las mismas condiciones en garajes con superficie superior a 250 m², talleres, hornos, industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación, establecimientos de hostelería, limpiezas de ropa y tintorerías e instalaciones de pintura.

Evacuación de gases:

En todas las piezas de viviendas o locales en las que se puedan producir gases u olores (cocinas, baños, despensas, cuartos de basuras, etc.) y no tengan ventilación directa al exterior, existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema patentado que garantice su funcionamiento.

Dichos conductos serán independientes de los de evacuación de humos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 m.

En las cocinas será obligatoria la disposición de conductos de ventilación, independientes de los de evacuación de humos y gases, a los que no podrá conectarse aparatos de extracción forzada de humos.

Con el fin de garantizar la evacuación de gases de los locales comerciales cuando se desconoce la futura ubicación en ellos de los cuartos a ventilar, se dispondrán conductos independientes de evacuación de gases hasta el techo de los locales comerciales, a razón de un conducto cada 100 m² de superficie útil del local.

Los vestíbulos de independencia, zona de trasteros, etc., deberán disponer de ventilación adecuada según establece el CTE.

Aparatos de climatización:

Los aparatos de climatización quedarán dentro de patios o en lugares que no distorsionen el conjunto edificado, y cumplirán con la normativa vigente en cuanto al nivel sonoro y la evacuación de aire.

Art. 78. Eliminación de Basuras

En los edificios residenciales, equipamientos, etc. excepto en las viviendas unifamiliares, será obligatoria la disposición, en cada uno de los portales de acceso a los bloques de escalera de planta baja, de departamentos independientes para el alojamiento del cubo de basura siguiendo los criterios del C.T.E.

Se prohíbe el vertido de residuos sólidos fuera de los vertederos y depósitos autorizados a tal efecto.

Art. 79. Aislamiento Acústico

El nivel de ruidos en el medio ambiente se regula en el Capítulo I del Título IX de las presentes Normas Urbanísticas.

En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por el CTE.

Art. 80. Protección contra Incendios

La seguridad ante incendios de los edificios se conseguirá por el cumplimiento del CTE

Art. 81. Movimiento de Tierras

Será obligatorio solicitar la oportuna licencia de obras para realizar actividades extractivas o proceder a vertidos de materiales procedentes de excedentes de obra.



Deberá procederse a la Evaluación de Impacto Ambiental en los supuestos previstos en la legislación ambiental.

Art. 82. Supresión de Barreras Arquitectónicas

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial

Art. 83. Telecomunicaciones

a) Las canalizaciones para la implantación de redes de telecomunicaciones serán subterráneas.

b) Las operadoras de telecomunicaciones se someterá al régimen jurídico contenido en la legislación sectorial.

c) Las características de las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones seguirán los criterios contenidos en las Normas UNE, aprobadas por el Comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

d) Los proyectos de obras deberán prever los elementos comunes y reservas para la instalación de infraestructuras para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en cumplimiento de la legislación aplicable

Art. 84. Otras Normativas

Además de lo señalado en estas Normas, se deberán respetar las determinaciones y prescripciones señaladas por la legislación vigente en cada momento en materia ambiental y de la edificación.

CAPITULO 6.-CONDICIONES ESTETICAS

(Ver Anejo III)

El diseño de los edificios de nueva construcción deberá condicionarse a las características arquitectónicas del núcleo en que se asientan.

Tomando como punto de partida que el conjunto de núcleos sobre los que se aplica constituyen un patrimonio que debe ser conservado y por eso la nueva arquitectura debe estar sometida a unos condicionantes estéticos, que se detallarán a continuación.

Con esto no se pretende copiar literalmente la construcción tradicional, puesto que ante todo la nueva arquitectura debe ser funcional. El condicionante por lo tanto para la arquitectura es el respeto por el entorno y lo que conlleva en el diseño de volúmenes y empleo de materiales acordes con los existentes en la zona.

En general la interpretación y aplicación de las normas contenidas en este capítulo evitarán el efecto de edificaciones repetitivas.

Art. 85. Volúmenes

- Los volúmenes deben ser sencillos y claros, y aunque pueden existir volúmenes de distintos tamaños, no deben de distorsionar en la visión global, captando el edificio como una unidad a pesar de tener distintos anexos.

- Se cuidará la proporción entre la altura y la superficie ocupada por cada volumen.

- En Anejo III, se presentan unos ejemplos de volúmenes y soluciones para el área serralesa.

Art. 86. Fachadas

Las fachadas deberán responder compositivamente a los condicionantes de las construcciones de muros de carga, con esto se entiende que:

- Los huecos deben ser de proporción vertical, de reducido número y de pequeña dimensión. Se aporta como solución el dejar huecos grandes para el salón, mientras que para las habitaciones intentar minimizarlas.

- Los vuelos serán elementos singulares de la fachada y serán de reducido tamaño. No se admitirán vuelos cerrados.

- Las fachadas deberán llegar hasta el suelo.

- Deberán realizarse de un solo material. Podrán tener algún elemento singular (jambas o dinteles de madera) pero siempre y cuando se encuentre integrado con el diseño, color de la fachada.

- Deberá evitarse la repetición de huecos diferentes en los edificios de uso residencial ya que en la lectura directa del edificio la repetición sistemática de un uso resulta ajeno a la



tradición.

Art. 87. Cubiertas

- Deben de ser sencillas, a dos aguas o más aguas y deben responder claramente al volumen sobre el que se sitúan. No se podrán solucionar mediante pequeños paños.
- La pendiente de la cubierta será como máximo del 80%.
- Los faldones deben de ser planos, no admitiendo pequeños ángulos convexos, propios de otra zona.
- Sólo podrán emplearse materiales de cubrición para la cubierta y no para forrar distintos elementos del edificio diferentes de éste.

Art 88. Materiales

- Como principio general los materiales serán los del área, pero en caso de no ser posible podrían convivir distintos materiales pero con unos criterios de homogeneización claros para los núcleos.
- Los materiales de fachada será de piedra del lugar aparejada al modo tradicional o de enfoscados color tierra.
- Los materiales de cubierta de la zona es de lajas de piedra, pero puesto que se trata de un material poco usual por el sistema constructivo actual se permite el empleo de teja tradicional color arena quemada y nunca negra.

Los materiales prohibidos serán los siguientes:

En cubiertas:

Placa Ondulada tipo uralita

Chapa metálica en viviendas, salvo en naves de uso ganadero

Losetas de material asfáltico

Pizarra

En fachadas:

Ladrillo caravista, vitrificado o no.

Bloque de hormigón visto, sin revocar.

Chapa metálica.

Para usos de talleres, granjas u otros usos similares, necesarios para el sostenimiento económico del municipio, podrán emplear materiales no permitidos para viviendas, como son la chapa y el bloque de hormigón.

Art. 89. Otros elementos formales

- Los aleros serán siempre el remate de la cubierta no podrán prolongarse en fachada si no son continuación del faldón de la cubierta. El grosor máximo del alero será de 35 cm., incluyendo en esta medida el encanetado o losa y la cubrición.
- Los aleros no sobresaldrán más de 50 cm. de la fachada.
- Las lucanas deberán proyectarse como elemento singular de la fachada y no repetirse modularmente. Para el resto de ventilaciones e iluminaciones de cubierta se proponen huecos en los muros piñones y ventanas planas en la cubierta
- Las chimeneas y ventilaciones deberán unificarse en un elemento único con entidad volumétrica. En caso de no ser posible la agrupación, deberá limitarse al mínimo su número mediante distribuciones exteriores, tratándolas en su ubicación, forma y materiales, de modo que pasen lo más inadvertidas posible. Se revestirán de chapa oscura o piedra.

Art. 90. Tratamientos Singulares

- Las indicaciones anteriores señalan lo que está permitido hacer dentro del ámbito que recoge este Plan, el resto de soluciones, tanto formales como relacionadas con los materiales de construcción podrán ser admitidos mediante la tramitación de un análisis de impacto visual, en función de su incidencia.
- Así como serán objeto de análisis de impacto visual las construcciones de interés social que se quieran construir dentro del suelo no urbanizable especial.
- Una vez aprobados los citados análisis se podrá solicitar la correspondiente licencia.

Art. 91. Obras de reforma o rehabilitación

En las obras de reforma o rehabilitación que se realicen sobre una edificación existente,



con carácter general:

- a) Se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, o que estando ocultos, formen parte de la primera edificación.
- b) La justificación de la innecesariedad de mantener estos elementos, en edificios sin catalogar por su valor histórico, artístico o ambiental, se acordará por el Ayuntamiento tras la obligada presentación de una justificación, suscrita por un arquitecto y acompañada de documentación suficiente.

Art. 92. Escala Volumétrica

El volumen de los edificios de nueva creación deberá condicionarse a la escala volumétrica de los núcleos donde se asientan; es decir, para evitar que en los núcleos urbanos aparezcan bloques de edificios que destacan sobre el resto rompiendo la armonía volumétrica del conjunto.

En general, el tratamiento arquitectónico de las agrupaciones de edificios que formen parte de una unidad de ejecución o de construcción deberán mantener la variación de diseño y sistema de asentamiento, característico de los núcleos del área, dado el efecto negativo de las nuevas agrupaciones sobre los núcleos.

Se dan las siguientes directrices generales:

- Crear trama urbana, para que no quede deslavazada.
- Amoldarse al terreno.
- Adaptarse al diseño del trazado urbano de los edificios. Al colocar volúmenes sencillos, éstos producirán automáticamente los quiebros característicos de los núcleos tradicionales.

Otras soluciones podrán admitirse mediante Estudio o Análisis de Impacto Ambiental.

Art. 93. Niveles de intervención

Se establecen cuatro niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Ambiental
- Recursos de interés cultural.

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar.

1.- Protección integral

a.- Definición y objeto

Este nivel de protección tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio o elemento así catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Se aplica sobre todo los edificios y elementos arquitectónicos que posean declaración de Bien de Interés Cultural.

b.- Obras permitidas

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- Conservación o mantenimiento.
- Consolidación
- Restauración

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleven riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

La concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

2.- Protección estructural

a.- Definición

Este nivel protege la conservación de aquellos edificios, elementos y agrupaciones que se singularizan por su valor cultural, histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.



b.- Obras permitidas

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio. En este caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

3.- Protección ambiental

a.- Definición y objetivo

Este nivel se aplica a elementos, edificios y conjuntos que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conformen áreas de calidad ambiental o reúnan constantes tipológicas interesantes.

b.- Obras permitidas

Las obras que se podrán efectuar tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración

4.- Protección de los recursos de interés cultural

De los yacimientos arqueológicos y paleontológicos

Se estará a lo dispuesto en la normativa regional de protección.

La concesión de licencia de obras y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos o paleontológicos, estará subordinada a la obtención de autorización expresa del Director General responsable de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión, según lo establecido en la Ley 3/1999.

Art. 94. Patrimonio Arquitectónico y Cultural

Dentro de este plan se incorpora un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico, cuyo objeto es la conservación y mejora de monumentos, edificaciones o paisajes. Se clasifican en:

- Bienes de interés cultural
- Edificios de interés arquitectónico
- Conjuntos urbanos de interés
- Edificios de interés ambiental
- Conjuntos de interés ambiental
- Elementos de interés arquitectónico
- Zonas de interés arqueológico
- Zonas de interés paleontológico

Art. 94.1. Bordas

Es un edificio de interés ambiental al que se le hace una especial mención, puesto que se trata de un edificio característico de la zona y del paisaje del valle.

El uso original y el actual, en muchos de los casos, es el agrícola –ganadero.

Dado que en esta zona se pretende potenciar la restauración de los edificios existentes, una manera de recobrar las bordas abandonadas en desuso, sería mediante un cambio de uso e incluso la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita, según la legislación urbanística para las bordas ubicadas en suelo no urbanizable genérico.



CAPITULO 7.-CLASIFICACION DE USOS

Art. 95. Clasificación de Usos según el grado de limitación

a) Usos Admisibles:

Permitidos: Son aquellos cuya implantación resulta adecuada y que no produce transformación del destino o naturaleza ni lesiona el valor específico de los usos prioritarios establecidos.

b) Usos Inadmisibles:

Prohibidos: Son aquellos cuya implantación es perjudicial, atendiendo a la naturaleza y aptitudes de los suelos, generando transformaciones del destino prioritario de los terrenos o lesionan el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el régimen limitativo en aplicación de la legislación sectorial.

Art. 96. Clasificación de Usos según su finalidad

Para determinar con suficiente detalle los usos admitidos en cada zona del término municipal, es necesario definir, en primer lugar, que se entiende por cada uso, y más tarde, precisar los límites de intensidades tolerables y otras condiciones que deben cumplir con carácter general los usos autorizados.

Este capítulo clasifica los distintos usos en permitidos, compatibles y prohibidos en cada una de las zonas globales en las que se divide el territorio.

Las normas urbanísticas de cada zonificación, dentro de cada clase de suelo, establecerán los permitidos, compatibles y prohibidos, sin perjuicio de la aplicación de aquella normativa sectorial necesaria y obligada observación que conlleve un concreto régimen jurídico de usos.

Los planes parciales o especiales podrán establecer limitaciones mayores que las que se contienen con carácter general en las presentes normas urbanísticas.

Art. 96.1. Uso Permitido

Es aquel que se considere adecuado como destino de una edificación y que se determina para cada zona de este Plan General.

Art. 96.2. Uso Prohibido

Es aquel no permitido para una edificación por considerarse inadecuado para las zonas que determina este Plan General.

Art. 96.3. Uso Compatible

Es aquel que, no siendo el más adecuado para el destino de la edificación prevista, es admisible en un lugar determinado por no estar prohibido.

Art. 97. Uso residencial

Se define como residencial aquel que albergado en un edificio o parte del mismo se destina a residencia de personas, temporal o permanente, y a sus usos complementarios (cocheras, despacho, despensa, bodega y análogos). No se permiten usos residenciales en planta sótano.

Art. 97.1. Uso residencial. Vivienda

Es el uso residencial destinado a la morada permanente de individuos y familias, con independencia de la clase de suelo en que se sitúe, de su tamaño y de su tipo, y con inclusión de las provisionales, desmontables y transportables.

En razón de su relación con la parcela, se consideran los tipos de: unifamiliar y colectiva.

- Unifamiliar: Cuando la vivienda ocupa directamente una porción de suelo que le corresponde, en forma de edificación aislada, pareada o acorde con otros tipos de agrupación horizontal, siempre que se disponga un acceso exclusivo o independiente para cada vivienda.

Se considerará vivienda unifamiliar indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Vivienda unifamiliar entre medianeras.
- b) Vivienda unifamiliar aislada.
- c) Dos viviendas unifamiliares pareada.



- Colectiva: Conjunto de viviendas en un mismo edificio y que participan de accesos y espacios comunes.

Caso particular de esta tipología es el apartamento, que es la vivienda de superficie reducida agrupada con otras de análoga condición.

Puede ubicarse en bloque abierto o entre medianeras y, en este último caso, formando manzana cerrada o no.

- d) Vivienda plurifamiliar.

Art. 97.2. Uso residencial. Residencia Comunitaria

Uso residencial destinado a alojamiento estable de personas que o mantengan entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las residencias de niños, ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

Art. 98. Uso hostelero

Edificios de servicios al público que se destinan al alojamiento temporal de personas (hoteles, albergues, pensiones, etc.). Se incluyen en ellos las actividades complementarias propias del destino y la categoría de las edificaciones como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, oficinas, salones de reuniones, etc.

En el caso de los aparta-hoteles, se considerará la unidad residencial como si se tratara de una vivienda, a efectos de cumplimiento de CTE, condiciones mínimas de habitabilidad.

Art. 99. Uso comercial

Es el destinado a la compraventa 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, incluyendo las instalaciones recreativas, de espectáculos etc. Se considerará como carácter comercial a bares, cafeterías y restaurantes.

Art. 100. Uso oficinas

Edificios o locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; se incluyen oficinas bancarias y despachos profesionales de cualquier clase así como oficinas municipales, centros de información, estafetas de correos, locutorios telefónicos, comisarías, centros sindicales, sedes de representación política, comercial, sindical, etc.

Se clasifican del siguiente modo:

- a) Edificios de uso exclusivo o superiores a 300 m².
- b) Locales de oficinas en edificios con otros usos inferiores a 300 m².
- c) Oficinas profesionales anexas a la vivienda.

Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos o semisótanos; se exigen alturas libres mínimas de 2,50 m.

En oficinas de categoría c) se cumplirán además las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación.

Art. 101. Uso industrial

Son los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones destinadas a la obtención, extracción y transformación de materias, incluso envasado, transporte y distribución.

Se incluyen asimismo los almacenes de cualquier tipo, las actividades de artes y oficios y los trabajos de manutención y reparación de bienes diversos para la población.

Su regulación se regirá por la legislación ambiental y sectorial aplicable.

Comprende los siguientes tipos:

- a) Almacenaje, acopio o conservación de materiales, sin transformación ni venta directa
- b) Talleres de reparación, no transforman productos se limitan al montaje y reparación.
- c) Industrias de transformación y transporte.

c1) Artesanales, talleres de artesanos, con instalaciones no contaminantes, de baja potencia mecánica y baja intensidad sonora que puedan ser compatibles con el uso residencial. No podrán sobrepasar en la vía pública los siguientes niveles de ruido: de día (8 a 22 h) 60 dBA y de noche (de 22 a 8 h) 40 dBA.



c.2) Industrias que requieren una edificación propiamente industrial.

Art. 102. Uso aparcamiento

Se entiende por uso de aparcamiento al de aquellos espacios situados en el subsuelo, suelo o edificaciones destinadas a la guarda de automóviles.

Se aplicarán las determinaciones de la legislación ambiental y del CTE.

Art. 103. Uso de equipamiento

Es el destinado a los diversos equipamientos, ya sean de carácter dotacional, público o privado (administrativo, docente, deportivo, sanitario, religioso, espacio libre público)

Art. 103.1. Administrativo

Espacios o edificios destinados a albergar usos relacionados con la administración en su más amplio sentido (por ejemplo el Ayuntamiento).

Art. 103.2. Docente

Espacios y edificios destinados a la enseñanza (Escuelas, Academias, Formación Profesional, Aulas de la Naturaleza, etc...)

Art. 103.3. Deportivo

Espacios o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Se incluyen en ellos las actividades complementarias necesarias (aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios y en su caso polideportivo e instalaciones industriales indispensables para su funcionamiento).

Art. 103.4. Sanitario

Edificios destinados al tratamiento, atención o alojamiento de enfermos (salas de curas, urgencias, dispensarios, farmacias, consultorio, centro materno infantil, etc...)

En este uso se incluyen los asilos, albergues y hospicios de carácter benéfico y social pero no las residencias de ancianos en las que las atenciones reciban contraprestación por parte de los residentes o familiares.

Deberán cumplir las disposiciones vigentes en la materia.

Si se ubican en edificios de otros usos se situarán en planta baja, tolerándose en plantas elevadas si están directamente unidas al local correspondiente de planta baja.

En edificios destinados a este uso se tolerarán instalaciones auxiliares, necesarias para su correcto funcionamiento.

Art. 103.5. Religioso

Edificios y locales destinados al culto público y privado. Se engloban en esta categoría los conventos, templos, centros parroquiales, ermitas, capillas y oratorios, casas de ejercicios y retiro, etc...

Art. 103.6. Espacio libre Público

Lugares destinados a áreas de juego y recreo, paseo, con zonas ajardinadas y acondicionamiento específico. Estos espacios podrán contar con pequeñas edificaciones destinadas a los servicios para las actividades allí desarrolladas, según regulación de las ordenanzas específicas.

Art. 104. Uso de Camping

Las instalaciones de campamentos de turismo deben atender a lo prescrito por la normativa sectorial autonómica

Art. 105. Uso extractivo

Es el referente a la extracción de tierras, áridos o de explotación de canteras o minas. Para la concesión de la licencia será necesario el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio.

Al cesar la explotación, los autorizados vendrán obligados a la reposición del paisaje natural, reponiendo en lo posible la capa vegetal y la flora, a cuyo fin vendrán obligados a la presentación de fianzas.

Se incluirán proyectos que incluyan medidas correctoras presupuestadas que serán avaladas al 100%.

La solicitud de licencia deberá concretar necesariamente los siguientes aspectos:

a) Memoria donde se recojan los aspectos anteriormente mencionados



b) Descripción de las operaciones y trabajos a realizar sobre planos topográficos y secciones a escala 1/500. Con el mismo grado de detalle se describirán las medidas correctoras.

c) Indicación del volumen total de la extracción.

d) El Ayuntamiento podrá denegar la licencia solicitada, aun cuando se cumplan los preceptos anteriores, si se estima que la realización de las actividades puede deteriorar la morfología del paisaje y del medio físico.

Art. 106. Uso agrícola

Es el destinado a almacenaje de herramientas agrícolas y productos agrícolas.

Se distinguen dos categorías.

a) Usos compatibles con la edificación residencial.

b) Usos no compatibles con la edificación residencial incluidos en la legislación de protección ambiental.

Art. 107. Uso ganadero

Son los destinados a la guarda y explotación de animales.

Instalaciones para explotaciones ganaderas y de guarda de animales. Se atenderá a la legislación sectorial específica teniendo en cuenta que el municipio de Yebra de Basa es eminentemente agrícola y ganadero.

TITULO V. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Los Sistemas Generales, están conformados por el conjunto de elementos que son determinantes de la ordenación a nivel general del territorio, objeto de este planeamiento.

Art. 108. . Clases de Sistemas Generales

1. La delimitación de los suelos destinados a sistemas generales se representa en el plano de "Alineaciones y Sistemas Generales", según su destino en la ordenación como elementos del sistema correspondiente.

2. Los sistemas generales determinantes de la estructura territorial y urbana, se adscriben a las siguientes categorías según su destino:

1. Sistema General Viario

2. Sistema General de Infraestructuras Básicas

3. Sistema General de Espacios Libres

4. Sistema General de Equipamientos Comunitarios y Servicios Públicos

Art. 109. Desarrollo de los Sistemas Generales

1. Cuando proceda completar y ampliar las previsiones del plan general para detallar cuestiones relativas al establecimiento y la coordinación de infraestructuras y dotaciones pertenecientes a los sistemas generales, se formularán planes especiales independientes de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. Las previsiones contenidas en el plan general relativas a los sistemas generales podrán desarrollarse mediante:

a) Planes especiales de desarrollo del sistema,

b) Planes parciales de desarrollo de los sectores a los que se adscriban los sistemas.

Art. 110. Obtención y Ejecución de los Sistemas Generales

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, la obtención del suelo destinado por el plan al establecimiento de los sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se realizará:

a) Mediante ejecución sistemática o integral obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria por su inclusión o adscripción en una unidad de ejecución, a efectos de materializar en ésta el aprovechamiento correspondiente.

b) Cuando la modalidad anterior no resultare practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del suelo urbanizable delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará



pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa

En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado por el planeamiento al establecimiento de los sistemas generales, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

La ejecución de los sistemas generales se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

CAPITULO 2.- SISTEMA GENERAL VIARIO

Es el que constituye las redes viarias básicas, tanto de las comunicaciones exteriores al municipio, como de las interiores del mismo, propias tanto para el tráfico rodado (carreteras) como para el de la ganadería (cabañeras o vías pecuarias).

CAPITULO 3.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

El Sistema General de las Infraestructuras Básicas está compuesto por los elementos fundamentales de las distintas redes de servicios: Saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, evacuación de basuras, red de telefonía y cualquier otra red de dotación urbanística que pueda instalarse en el municipio. Se encuentran recogidos en los Planos de Información de las diferentes Infraestructuras del PGOU.

CAPITULO 4.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Art. 111. Condiciones de Uso y Edificabilidad

El sistema de zonas verdes y espacios libres (EL) comprende los terrenos de dominio y uso público destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativas compatibles con su naturaleza.

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre, sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en este artículo.

Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 5 por ciento de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas, siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

Además de lo expresado en el apartado anterior, en los suelos pertenecientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes, se permiten edificaciones relacionadas con los usos deportivos, siendo la edificabilidad máxima de 0,10 m²/m² cuando el terreno tenga menos de 2'50 hectáreas, o de 0,05 m²/m² cuando la superficie del terreno sea superior.

CAPITULO 5.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS PUBLICOS

Art. 112. Condiciones de los Usos

Art. 112.1. Clasificación de los Equipamientos

El sistema de equipamientos y servicios está constituido por los suelos destinados por el plan a atender las necesidades sociales relacionadas con la cultura intelectual y física, la asistencia y el bienestar, y la vida de relación, así como a la prestación de servicios públicos de carácter administrativo o servicios urbanos de infraestructura.

A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los equipamientos se clasifican en los siguientes grupos:

- Equipamientos Religiosos (ER)
- Equipamientos Docentes (EDO)
- Equipamiento Deportivo (ED)

A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los servicios se clasifican en los siguientes grupos:

- Servicios Públicos Urbanos (SP).
- Administración Pública (SA).



Art. 112.2. Condiciones Generales de los Usos

Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios son los que aparecen delimitados como tales en el plano de "Alineaciones y Sistemas Generales", con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos y servicios, tendrá el carácter de preferente, cuando tengan asignado un uso detallado en el plan general o en el planeamiento de desarrollo,. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan.

Art. 112.3. Usos Compatibles en los Equipamientos

En los suelos calificados con destino a equipamientos y servicios, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto, siempre que se justifique que no supone obstáculo al desarrollo del uso principal.

Se permite el uso de residencia comunitaria para alojar a los agentes del servicio, y de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones.

En suelos calificados como pertenecientes al sistema en los que ya estén implantadas actividades de equipamientos y servicios, en coexistencia con otras ajenas al fin principal o que no coadyuvan a su desempeño, tales como locales comerciales integrados en la edificación, se permite la permanencia de éstas, así como su transformación a otros usos permitidos en la zona en la que se sitúe la parcela de equipamiento, o, si no queda incluida en una zona determinada, en la circundante a la que pueda asimilarse por analogía. La transformación de estos usos requerirá justificación previa de que no supone obstáculo al fin principal, sin que puedan ampliarse las superficies destinadas a ellos en el momento de la entrada en vigor del plan.

Art. 112.4. Sustitución de Usos en los Equipamientos

Los usos de equipamientos y servicios existentes en suelos pertenecientes al sistema recogidos por el plan podrán destinarse a usos distintos, mediante sustituciones con arreglo a las siguientes normas:

- a) Dentro de un mismo grupo se permite la sustitución de modalidades o niveles sin que constituya modificación del plan general.
- b) Las sustituciones de equipamientos por otros pertenecientes a grupos diferentes requerirán la previa modificación del plan general en la modalidad prevista para cambios de uso dotacional por la legislación urbanística.

Ningún uso existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico justificativo de que el uso a sustituir no responde a necesidades reales o éstas quedan satisfechas por otros medios.

Art 112.5. Equipamientos existentes de Titularidad Privada

Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo al sistema de equipamientos y servicios, mantendrán su titularidad privada y podrán sustituir los usos existentes o incorporar usos coadyuvantes en las condiciones generales establecidas por las normas que anteceden.

Art 113. Condiciones de la Edificación

Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de la edificación en manzana cerrada tendrán la edificabilidad de la zona y el grado correspondiente.

Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de edificación abierta tendrán una edificabilidad de 1 m²/m², aplicada a su superficie bruta.



TITULO VI.- NORMAS DE APLICACIÓN ESPECIFICA EN SUELO URBANO (SU)

CAPITULO 1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Dentro del suelo clasificado como suelo urbano se establecen unas categorías en función de la ordenación urbanística proyectada, calificando dicho suelo con el fin de poder aplicar de forma correcta las normas de edificación.

Las zonas que se delimitan son las siguientes:

- Casco Antiguo
- Área de Extensión
- Área de Crecimiento de Baja Densidad
- Equipamiento Comunitario
- Espacio Libre Público
- Áreas dentro del límite de Línea Periférica

CAPITULO 2.- CASCO ANTIGUO

Corresponde con el asentamiento tradicional de los núcleos urbanos.

Art 114. Condiciones de Uso

- Uso Principal:

Uso residencial unifamiliar (tipos a, b, c) , residencial colectiva (tipo d)

Usos terciarios

- Usos Permitidos:

1. Hostelero.
 2. Comercial.
 3. Oficinas.
 4. Industrial, tipos a), b) y c1)
 5. Aparcamiento. En el caso de garajes colectivos se estará a lo dispuesto en la normativa de VPO.
 6. Equipamientos.
 7. Agrícola, tipo a).
- Usos Prohibidos:

Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los permitidos o superen las limitaciones de éstos.

Art. 115. Condiciones de Volumen

- Parcela mínima:

No se fija pero no se permiten nuevas parcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a 125 m².

Para parcelas catastradas antes de la aprobación del Planeamiento no resultará de aplicación los condicionantes de parcela mínima ni frente mínimo de fachada; sí el resto de condiciones urbanísticas.

- Frente de fachada:

El frente mínimo de fachada será de 5 m.

Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de 16 m. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la manzana, requerirá un Estudio de Detalle.

- Ocupación máxima:

Podrá ser del 100% de la parcela.

- Fondo máximo edificable:

El fondo máximo será de 12 metros, salvó en las instalaciones hoteleras (no aparta-hotels) y otros edificios de uso público, cuya profundidad podrá llegar hasta los 25 metros.

- Edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima en parcelas de superficie superior a 300 m²:

1,5 m²/m² para uso residencial



2 m²/m² en el resto de usos

La edificabilidad neta máxima en parcelas de superficie inferior a 300 m², será la que resulte de aplicar el fondo máximo edificable.

• Densidad:

La densidad será de una vivienda cada 125 m² de parcela neta en las actuaciones de nueva planta y cambios de uso. En caso de rehabilitaciones el parámetro de aplicación será el de superficie mínima por vivienda: 60 m² útiles.

Será obligatoria la ejecución de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela (deberá ser cubierta), con unas dimensiones mínimas de 4,5x2,2. Se podrá eximir del cumplimiento de esta condición en los casos de rehabilitación sin cambio de uso y en parcelas que su tamaño o forma lo haga inviable.

• Alturas

• Altura máxima de fachada: 8,50 m.

En el caso de que la edificación se localice entre otras dos de altura mayor a la permitida por este plan, la altura de la nueva edificación podrá ser la media entre las dos edificaciones de los lados y el número de plantas igual a las del edificio con mayor número de ellas.

• Altura máxima visible: 13 m.

• Nº máximo de plantas: PB + alzada + BC (3 plantas)

• Nº mínimo de plantas: PB + alzada (2 plantas)

• Áticos:

No se permitirán por encima de la altura máxima visible.

• Alineaciones:

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, salvo que explícitamente se señale lo contrario en los Planos de Ordenación.

Art. 116. Condiciones Estéticas

Se diferenciará entre edificaciones de nueva planta y rehabilitaciones:

• Edificaciones de nueva planta: Se aplica lo dispuesto en el Capítulo 6 "Condiciones Estéticas", del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

• Obras de rehabilitación o restauración: Se aplica lo dispuesto en el art. 94 de estas Normas si se trata de edificios o elementos de interés.

En suelo urbano consolidado se exime de la obligatoriedad de colocar placas de energía solar térmica por aplicación del C.T.E. por entender que su colocación en esta zona puede desvirtuar los valores estéticos tradicionales del municipio.

En el resto de obras se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 91 de las presentes Normas.

Art. 117. Vuelos y salientes

Se aplica lo dispuesto en Art. 66 de estas Normas Urbanísticas "Vuelos y salientes a vía pública".

Art. 118. Condición especial

Ningún edificio que se encuentre construido y consolidado a la entrada en vigor del presente Plan, quedará fuera de ordenación. Se pretende reconocer la realidad existente, permitiendo que edificios que actualmente tenga por ejemplo 4 alturas, no se encuentren disconformes con el Plan; permitiendo la rehabilitación de dichos edificios pudiendo contar con el mismo número de plantas que tienen actualmente.

CAPITULO 3.- AREA DE EXTENSIÓN

Este suelo abarca las áreas colindantes a los Cascos Antiguos que, manteniendo la trama del Casco, puedan integrarse en el mismo manteniendo la imagen y personalidad tradicional del núcleo.

Art. 119. Condiciones de Uso

• Uso Principal:

Uso residencial será unifamiliar (tipos a, b, c) , residencial colectiva (tipo d)

Uso terciario



- Usos Permitidos:

1. Hostelero.
2. Comercial.
3. Oficinas.
4. Industrial, tipos a), b) y c1)
5. Aparcamiento.
6. Equipamientos.
7. Agrícola, tipo a).

- Usos Prohibidos:

Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los permitidos o superen las limitaciones de éstos.

Art. 120. Condiciones de Volumen

- Parcela mínima:

La parcela mínima será igual o mayor a 250 m².

Para parcelas catastradas antes de la aprobación del Planeamiento no resultará de aplicación los condicionantes de parcela mínima ni frente mínimo de fachada; sí el resto de condiciones urbanísticas.

- Frente de fachada mínimo de 9 m para vivienda pareada, 12 m para vivienda unifamiliar y resto de usos

- Ocupación máxima:

Uso residencial, hostelero, comercial: 60%

Uso artesanal, almacenaje, talleres, agrícola: 70%

Equipamientos: 70%

- Fondo máximo edificable:

El fondo máximo será de 12 metros, salvó en las instalaciones hoteleras (no apartahoteles) y otros edificios de uso público, cuya profundidad podrá llegar hasta los 25 metros.

- Edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima será de 1,20 m²/m²

- Densidad:

La densidad será de una vivienda cada 250 m² de parcela en las actuaciones de nueva planta y rehabilitaciones con cambio de uso. En las rehabilitaciones sin cambio de uso el parámetro de aplicación será la superficie mínima por vivienda de 60 m² útiles.

- Alturas

- Altura máxima de fachada: 8,50 m.

- Altura máxima visible: 13 m.

- N° máximo de plantas: PB + alzada + BC (3 plantas)

- N° mínimo de plantas: PB + alzada (2 plantas)

- Áticos:

No se permitirán por encima de la altura máxima visible.

- Alineaciones:

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, salvo que explícitamente se señale lo contrario en los Planos de Ordenación.

En las nuevas edificaciones aisladas, la distancia a todos los linderos será como mínimo de 3 m.

Art. 121. Aparcamientos

Será obligatoria la ejecución de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela (deberá ser cubierta), con unas dimensiones mínimas de 4,5x2,2. Se podrá eximir del cumplimiento de esta condición en los casos de rehabilitación sin cambio de uso y en parcelas que su tamaño o forma lo haga inviable.

En el caso de garajes colectivos se estará a lo dispuesto en la normativa de VPO

Art. 122. Condiciones Estéticas

- Edificaciones de nueva planta:

Se aplica lo dispuesto en el Capítulo 6 "Condiciones Estéticas", del Título IV de las



presentes Normas Urbanísticas.

- Obras de rehabilitación o restauración:

Se aplica lo dispuesto en el art. 94 de estas Normas si se trata de edificios o elementos de interés.

En el resto de obras se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 91 de las presentes Normas.

Art. 123. Vuelos y salientes

Se aplica lo dispuesto en Art. 66 de estas Normas Urbanísticas "Vuelos y salientes a vía pública".

Art. 124. Tratamiento de Medianiles y Cerramientos

Cuando en la edificación principal queden paredes laterales al descubierto, éstas deberán presentar el mismo acabado que las fachadas.

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o metálica sobre zócalo macizo de altura máxima 1 m., excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará con una altura mínima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

En el caso de cerramiento diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y en buenas condiciones, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuada a su uso.

CAPITULO 4.- AREA DE CRECIMIENTO DE BAJA DENSIDAD

Son áreas de suelo para la edificación cuya localización esté separada formalmente de la estructura urbana tradicional del núcleo.

Art. 125. Condiciones de Uso

- Uso Principal:

Vivienda unifamiliar aislada (tipo b)

- Usos Permitidos:

1. Hostelero.
2. Comercial.
3. Oficinas.
4. Industrial, tipos a), b) y c1)
5. Aparcamiento.
6. Equipamientos.
7. Camping
8. Agrícola, tipo a).

- Usos Prohibidos:

Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los permitidos o superen las limitaciones de éstos.

Art. 126. Condiciones de Volumen

- Parcela mínima:

La parcela mínima será igual o mayor a 300 m²

- Frente de fachada mínimo de 12 m.

- Ocupación máxima:

Uso residencial, hostelero, comercial: 60%

Uso artesanal, almacenaje, talleres, agrícola: 70%

Equipamientos: 70%

- Edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima será de 0,8 m²/m²

- Densidad:

La densidad será de una vivienda cada 300 m² de parcela

- Alturas

- Altura máxima de fachada: 8,50 m.

- Altura máxima visible: 12 m.

- Nº máximo de plantas: PB + alzada + BC (3 plantas)

- Áticos:



No se permitirán por encima de la altura máxima visible. Sólo se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial, únicamente cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas y no se rebase la edificabilidad.

• Alineaciones:

La distancia a todos los linderos será como mínimo de 3 m.

Art. 127. Aparcamientos

En los edificios de nueva construcción, será obligatorio crear como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda (que deberá ser cubierta).

El tamaño mínimo de la plaza será de 4,5 x 2,2 m.

En el caso de garajes colectivos se estará a lo dispuesto en la normativa de VPO

Art. 128. Condiciones Estéticas

• Edificaciones de nueva planta:

Se aplica lo dispuesto en el Capítulo 6 "Condiciones Estéticas", del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

• Obras de rehabilitación o restauración:

Se aplica lo dispuesto en el art. 94 de estas Normas si se trata de edificios o elementos de interés.

En el resto de obras se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 91 de las presentes Normas.

Art. 129. Vuelos y salientes

Se aplica lo dispuesto en art 66 de estas Normas Urbanísticas "Vuelos y salientes a vía pública".

Art. 130. Tratamiento de Medianiles y Cerramientos

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o metálica sobre zócalo macizo de altura máxima 1 m., excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará con una altura mínima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

En el caso de cerramiento diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y en buenas condiciones, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuada a su uso.

CAPITULO 5.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 131. Clasificación

En estos suelos, se ubican aquellos edificios, cuyos usos estén destinados a servicios y equipamientos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y los de carácter lúdico ya existentes, o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan carácter público o privado.

Art. 132. Obtención de terrenos para equipamientos públicos

Los suelos destinados a usos de equipamiento público y que no sean de titularidad pública, no incluidos en una unidad de ejecución, se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita, a cuenta de las unidades de ejecución que tengan exceso de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado, si ello fuera posible.

Si los suelos destinados a equipamientos se encuentran en una unidad de ejecución, se obtendrá mediante mecanismos de equidistribución y cesión que en ejecución de las mismas, señala la legislación urbanística de aplicación.

Art. 133. Condiciones de Uso

• Uso Principal:

Equipamientos y servicios de cualquier tipo

• Usos Permitidos:

1. Equipamientos. En todas sus categorías
2. Residencial. Permitida 1 vivienda por equipamiento para el conserje o vigilante.
3. Hostelero. Permitido, si es conforme al fin del equipamiento
4. Comercial. Permitido, si es conforme al fin del equipamiento
5. Industrias y almacenes. Se permiten las instalaciones destinadas a la propia funcionalidad del equipamiento. También se permiten almacenes municipales. Se toleran



instalaciones industriales anejas al uso principal de los tipos a), b) y c1)

6. Aparcamiento. Permitido, si es conforme al fin del equipamiento

• Usos Prohibidos:

Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los permitidos o superen las limitaciones de éstos.

Art. 134. Condiciones de Volumen

• Parcela mínima:

No se determina, si bien la limitación la establecerán las propias necesidades funcionales del equipamiento.

• Ocupación máxima:

Plantas bajas y alzadas: 100%, salvo en el caso de equipamiento deportivo será del 70%.

• Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será de 2 m²/m²

• Altura máxima: 10 m.

• Nº máximo de plantas: 3 plantas, excepto en edificación de carácter singular debidamente justificado.

• Retranqueos:

No se exigen, salvo en zonas de edificación aislada, en la que la distancia a todos los linderos será como mínimo de 3 m.

CAPITULO 6.- ESPACIO LIBRE PUBLICO

Estos suelos están destinados a parques, jardines y áreas de juego.

Art. 135. Condiciones de Uso

• Uso Principal:

Espacios libres, áreas de reunión al aire libre, ajardinamiento, juegos infantiles.

• Usos Permitidos:

Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines.

Excepcionalmente en las nuevas zonas verdes y en tanto no supongan un porcentaje superior al 10% de la zona podrán autorizarse:

• Pequeños almacenes de utillaje y jardinería.

• Espectáculos y uso deportivos de entidades públicas que desarrollen un fin social o cultural.

• Acampadas.

• Pequeñas bibliotecas o bares, quioscos de música, etc.

• Usos Prohibidos:

Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los permitidos o superen las limitaciones de éstos.

Art. 136. Condiciones de Volumen

• Edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima será de 0,05 m²/m²

• Nº máximo de plantas: los pequeños pabellones hasta dos plantas de altura, y superficie inferior a 100 m²

• Altura máxima: 3,5 m.

• Ocupación en planta: 10%

• Retranqueos: A linderos 5 metros.

Los edificios existentes afectados por esta zona se someterán a las siguientes obligaciones:

Se consideran fuera de ordenación los edificios que actualmente se hallen emplazados en esta zona y no se ajusten a las condiciones establecidas en el presente artículo.

Se prohibirán en los mismos aumentos de volumen edificable.

Art. 137. Condiciones Estéticas

Las edificaciones deberán integrarse en el entorno natural al que pertenecen.

CAPITULO 7.- AREAS DENTRO DEL LIMITE DE LA LINEA PERIFERICA

Art. 138. Concepto

En el perímetro del núcleo urbano de Orús se delimita una zona periférica.

Art. 139. Condiciones de Uso

Pueden llevarse a cabo edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar (tipo b), así como



otras construcciones de carácter agrícola propias del medio rural, siempre que se justifique el terreno sobre el que se pretende construir va a ser dotado de servicios urbanísticos mediante la prolongación de las infraestructuras existentes.

Se regirán por lo establecido para las zonas de borde.

Art. 140. Condiciones de Volumen.

• Límite de la parcela:

La parcela mínima será igual o mayor a 2500 m².

Podrán autorizarse en la misma parcela únicamente un edificio destinado a vivienda y otro a construcción de carácter agrícola:

• Superficie construida máxima de la vivienda familiar: 200 m²

• Superficie construida máxima del edificio de uso agrícola: 500 m²

La vivienda tendrá condición de aislada, con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos 3 m. respecto de todos sus linderos. La franja de terreno correspondiente al retranqueo del lindero que da a la vía de acceso será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

• Altura máxima:

Altura máxima en nº de plantas: Planta Baja + 1Planta Alzada (PB+1)

Altura máxima de fachada: 6 m.

Altura máxima visible: 10 m.

• Áticos:

No se permitirán por encima de la altura máxima visible. Sólo se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial, únicamente cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas y no se rebase la edificabilidad.

Art. 141. Condiciones Estéticas

• Edificaciones de nueva planta:

Se aplica lo dispuesto en el Capítulo 6 "Condiciones Estéticas", del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

• Obras de rehabilitación o restauración:

Se aplica lo dispuesto en el art. 94 de estas Normas si se trata de edificios o elementos de interés.

En el resto de obras se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 91 de las presentes Normas.

Art. 142. Vuelos y salientes

Se aplica lo dispuesto en Art. 66 de estas Normas Urbanísticas "Vuelos y salientes a vía pública".

Art. 143. Tratamiento de Medianiles y Cerramientos

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o metálica sobre zócalo macizo de altura máxima 1 m., excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará con una altura mínima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

En el caso de cerramiento diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y en buenas condiciones, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuada a su uso.

Art. 144. Cargas dentro de las zonas de línea periférica

• Las conexiones a las redes generales municipales deberán transcurrir por suelo público, correspondiendo al propietario la ejecución de las obras.

• Las construcciones y conexión a las redes en la zona periférica se ejecutarán mediante cesión de viales por los propietarios afectados.

• En caso de que un propietario se considere perjudicado por la aplicación de cesión de viales sin reparcelación, podrá solicitarla, presentando una delimitación de una Unidad de Ejecución. En otro caso, se considerará que toda la zona periférica se integra en una Unidad de Ejecución.



CAPITULO 8.- CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS

	CASCO ANTIGUO	AREA DE EXTENSION	AREA CRECIMIENTO BAJA DENSIDAD	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	AREA DENTRO DE LINEA PERIFERICA
PARCELA MINIMA	125 m ² (1)	250 m ² (1)	300 m ²			2500 m ²
TIPO DE ORDENACIÓN	Alineación a vial	Alineación a vial	Libre dentro de la parcela respetando retranqueos mínimos 3 m	Libre dentro de la parcela. Se exige 3 m de retranqueo en zonas de edificación aislada	Se exige 5 m de retranqueo	Libre dentro de la parcela
FRENTE MINIMO DE FACHADA	5 m	9 m en v.pareada 12 m en v.aislada y resto de usos	12 m			
OCUPACION	100%	60% en uso residencial, hostelero, comercial 70% en uso artesanal, almacenaje, talleres, agrícola y equipamientos	60% en uso residencial, hostelero, comercial 70% en uso artesanal, almacenaje, talleres, agrícola y equipamientos	En función del uso 70% para uso deportivo	10%	
EDIFICABILIDAD	Parcela > 300 m ² - 1,5 m ² /m ² s uso residencial - 2 m ² /m ² s otros Parcela < 300 m ² : aplicación del fondo máximo edificable.	1,20 m ² /m ² s	0,80 m ² /m ² s	2 m ² /m ² s	0,05 m ² /m ² s	200 m ² c: V. Familiar 500 m ² c: C.Agrícola
DENSIDAD	1 viv/125 m ² net. 1viv/60 m ² de superficie útil en rehabilitación sin cambio de uso	1 viv/250 m ² net. 1viv/60 m ² de superficie útil en rehabilitación sin cambio de uso	1 viv / 300 m ² net.			
FONDO EDIFICABLE	25 m. hoteles (no apartotel) y edificios de uso público 12 m el resto de usos	25 m. hoteles y edificios de uso público 12 m el resto de usos				
ALTURA	H.M.V.: 13 m	H.M.V.: 13 m	H.M.V.: 12 m	H.R.M.: 10 m	H.R.M.: 3,5 m	H.M.V.: 10 m



REGULADO RA Y Nº DE PLANTAS	H.R.M.: 8,50 m Max: PB+PP+AC Min: PB+ PP	H.R.M.: 8,50 m Max: PB+PP+AC Min: PB+PP	H.R.M.: 8,50 m Max: PB+PP+AC	Max: PB+2, excepto en edificio singular debidamente justificado.	PB+1 (Peque ños pabellones sup.<100 m2)	H.R.M.: 6 m Max: PB+1
USOS A) PRINCIPAL B) PERMITIDO	A) Residencial (a,b,c,d) y terciario B) Hostelero, comercial (p.baja), oficinas, industrial(a, b, c1), aparcamiento , equipamiento y agrícola (tipo a)	A) Residencial (a,b,c,d) B) Hostelero, comercial (p.baja), oficinas, industrial(a, b, c1), aparcamiento , equipamiento y agrícola (tipo a)	A) Residencial (b) B)Hostelero, comercial (p.baja), oficinas, industrial(a, b, c1), aparcamiento , equipamiento y agrícola (tipo a)	A) Equipamiento y servicios B) Residencial (1 viv/equipamie nto vinculada), hostelero, comercial, industrias(a, b, c1) y almacenes, aparcamiento	A) Espacios libres B) Instalaciones propias de parques	A) Residencial (b) B) edificaciones de carácter agrícola

(1) Para parcelas catastradas antes de la aprobación del Planeamiento no resultará de aplicación los condicionantes de parcela mínima ni frente mínimo de fachada; sí el resto de condiciones urbanísticas.

CAPITULO 9.- UNIDADES DE EJECUCIÓN (SUNC)

Las condiciones específicas de ordenación de las diferentes unidades de ejecución se establecen en el anejo I de este plan general.

Art. 145. Justificación y cálculo del aprovechamiento urbanístico

Con objeto de hacer efectiva la urbanización, el reparto equitativo de beneficios y cargas de la ordenación y recuperar por cesión gratuita los terrenos destinados a viales, dotaciones y otros servicios públicos en aquellos terrenos que, clasificados como suelo urbano no consolidado, no dispongan de las condiciones mínimas para ser considerados como solar, se delimitarán Unidades de Ejecución.

El aprovechamiento urbanístico y la ejecución del planeamiento en estas unidades se fijan de acuerdo con la legislación urbanística.

TITULO VII. NORMAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

CAPITULO 1.- GENERALIDADES

Art. 146. Régimen general del suelo no urbanizable

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera



naturalmente susceptible.

Art. 147. Categorías

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

- Suelo no urbanizable especial (SNUE)
- Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

Art. 148. Parcelaciones rústicas

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística se considera parcelación rústica, toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra. También se prohíbe parcelar, dividir o segregar terrenos agrícolas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo,. A estos la UMC se fija en:

a) En terrenos de regadío:

2.500 m² de suelo = 0,25 Has. (Finca mínima).

b) En terrenos de secano:

10.000 m² de suelo = 1 Ha. (finca mínima).

En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Se entiende por parcelación urbanística a estos efectos la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, de acuerdo con lo definido de este concepto en artículo anterior.

Art. 149. Cierre de fincas

Las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 5 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos no superior a 1 m. de alto.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso, se admitirá la utilización de materiales de derribo o elementos extraños (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

Art. 150. Protección respecto a la formación de núcleo de población

Se considera núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales lo suficientemente próximas para que puedan necesitar servicios urbanísticos comunes y generar demandas dotacionales.

Se entiende por núcleo de población a efectos de lo previsto en la legislación urbanística la agrupación de tres o más edificaciones destinadas a uso residencial de forma que trazando un círculo de 100 m. de radio desde cualquiera de ellas, queden en su interior las otras dos o una porción del suelo urbano.

Para poder comprobar el cumplimiento de las anteriores condiciones, toda solicitud de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable deberá acompañarse de plano de situación y parcelario en que se justifique su cumplimiento, reflejando las edificaciones que se solicite, y las edificaciones residenciales existentes en un círculo de 100 m. de radio con centro en ella.

Art. 151. Protección del Paisaje

Los tipos de las construcciones en el suelo no urbanizable habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje.

La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección de los ecosistemas naturales. No son considerados como publicidad a estos efectos, los carteles y



rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen

Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos.

Art. 152. Protección de cauces públicos

Con independencia de la clasificación específica que les asigna el Plan entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural, y de las restantes limitaciones que se establezcan, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

a) Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

b) Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5 metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

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

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en la legislación de aguas.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Art. 153. Protección de las vías pecuarias

Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados Y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de "desarrollo sostenible" y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la Ley a las Comunidades Autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica.

De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la



desafectación de las vías pecuarias.

Entre tanto dicha competencia no se desarrolle en todos sus términos, se considera válida a efectos urbanísticos la clasificación de las vías pecuarias necesarias existentes en el término municipal de Yebra de Basa contenida en la orden del Ministerio de Agricultura de 16 de mayo de 1966, modificada por orden de 4 de mayo de 1972, y entendida en la medida en que mantenga su vigencia después de las afecciones implicadas por procesos consumados de construcción de infraestructuras o de urbanización.

Las vías pecuarias son las siguientes:

- Cañada Real de Cortillas a Gesera (anchura de 75 metros)
- Cañada de Sardas (anchura de 75 metros)
- Cañada Real de Oliven a Yebra de Basa (anchura de 75 metros)
- Cañada Real del Barranco de Santa Cruz (anchura de 75 metros)

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que resulten compatibles con estas normas.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a) Los vallados transversales
- b) La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- c) Las actividades extractivas.
- d) Los vertidos de cualquier clase.
- e) El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
- f) El tránsito de automóviles todo-terreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.
- g) La caza en todas sus formas.
- h) Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de estas sobre terrenos colindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8 m.) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable.

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros (5 m.) del eje del camino, o tres metros (3 m.) del borde del pavimento si este existiese.

Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determine su normativa específica.

Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en su



legislación específica.

Art 154. Protección respecto a líneas de A.T.

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado...etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en la legislación específica.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

a) Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + V/100$ m. (mínimo 5 m.)

b) Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + V/150$ m. (mínimo 4 m.)

V = Tensión en Kw.

Ver Anexo I.

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

Art. 155. Protección respecto a las Actividades Ganaderas

Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas su legislación sectorial.

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos, urbanizables delimitados y no delimitados y zona de protección y el punto más próximo de la instalación ganadera.

Art. 156. Protección del sistema de comunicaciones por carretera

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zonas de dominio público.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista de la explanación, siendo esta arista la intersección del talud del desmante o del terraplén con el terreno natural.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la presentación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

b) Zona de servidumbre.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros, medidas desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse e las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la



carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

La plantación de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan construcciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

c) Zona de afección.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores, a una distancia de cincuenta metros, medidas desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

Líneas de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a dieciocho metros en las carreteras que integren la Red Regional y a quince metros en las integrantes de las Redes Comarcal y Local, medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque si se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

Art. 157. Evaluación de Impacto Ambiental

En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada, se pretenda establecer en el suelo no urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la legislación de protección



ambiental.

No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Art. 158. Desarrollo de las condiciones de protección

Además de los instrumentos previstos en la ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

- a) Planes especiales para la mejora del medio físico rural, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.
- b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

CAPITULO 2.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)

Son los terrenos de suelo no urbanizable que delimita el Plan General, bien porque son zonas cuya morfología, hidrología supone un riesgo natural edificar, bien por ser Lugares de Protección, acogidos a la legislación sectorial.

El suelo no urbanizable especial se divide en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

E.- Ecosistema Natural

E1.- Cauces y riberas fluviales

E2.-Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000

C.- Patrimonio Cultural:

C1.- Yacimientos Arqueológicos

S.- Protecciones Sectoriales y complementarias:

S1.- Carreteras

S2.- Vías Pecuarias

S3.- Línea Eléctrica de Alta Tensión

Art. 159. E. Condiciones de Protección del Ecosistema Natural

Art. 159.1. E1. Cauces y riberas fluviales

Son los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, con sus riberas y la zona de policía de cien metros de anchura de las márgenes en los casos de corrientes continuas.

Usos Prioritarios:

- Agrícolas tradicionales y forestales en recuperación de los ecosistemas fluviales.

Usos Permitidos:

- Vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas destinadas a la mejora de los ecosistemas fluviales, de los sistemas productivos agrícolas y aprovechamientos hidroeléctricos.
- Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los recursos naturales y de la productividad agrícola.
- Actividades extractivas con la garantía de restauración del medio natural tras la finalización de la actividad.
- De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural.
- Ganadería de carácter extensivo.

Usos Prohibidos:



- Todos los no especificados, prohibiendo expresamente cualquier construcción y edificación que no se corresponda con las peculiaridades y usos compatibles en esta zona, quedando las existentes fuera de ordenación.

Régimen Jurídico Urbanístico:

- Las obras que queden ubicadas sobre el dominio público hidráulico y en la zona de policía deberán solicitar y contar con la preceptiva autorización o concesión al organismo de cuenca.

- En todo caso, se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros, en toda la longitud de la zona colindante con el cauce objeto de preservar la servidumbre de paso del personal de vigilancia.

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 metros, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadas hasta el nivel de dicha avenida.

Art. 159.2. E2. Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000

En esta categoría se incluyen:

- Z.E.P.A. (Zona de Especial Protección para las Aves): "Sierra de Canciás- Silves"
- L.I.C. (Lugar de Importancia Comunitaria): "Sobrepuerto"
- M.U.P. (Montes de Utilidad Pública)

Lugar de Importancia Comunitaria y/o Zona de Especial Protección para las Aves

En aplicación de las Directrices 79/409/CEE y 92/43/CEE, se han incluido las Zonas Especiales de Protección para las Aves y los Lugares de Importancia Comunitaria, aprobados por el Gobierno de Aragón delimitados en el municipio de Yebra de Basa y que contienen especies y hábitat prioritarios y de interés comunitario.

Estos terrenos se incorporarán a la Red Natura 2000 como Zonas Especiales de Conservación que englobará a los espacios naturales más singulares y representativos en el ámbito europeo.

Usos Prioritarios:

- Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los hábitat prioritarios y de interés comunitario, de las áreas críticas para la fauna catalogada como amenazada y de la protección del patrimonio cultural existente.

Usos Permitidos:

- Agrícolas tradicionales, explotaciones ganaderas con sistemas extensivos y revegetaciones y regeneraciones de la cobertura vegetal que no interfieran negativamente en las exigencias ecológicas de los hábitat naturales y asociados a especies amenazadas que han justificado la delimitación de estos espacios naturales.

- De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural, como torres de vigilancia y construcciones e instalaciones de pequeña entidad necesarias para el estudio y control de las especies de fauna y vegetación y de prevención y alarma de incendios.

- Vinculados al mantenimiento de las obras públicas existentes y sin incluir las viviendas de uso residencial que puedan asociarse a las mismas.

- Granjas, naves y almacenes agrícolas existentes en los que pueden realizarse operaciones de mejora y rehabilitación.

- Producción eólica de electricidad, de forma que no interfiera negativamente en la conservación de los recursos naturales.

Usos Prohibidos:

Todos los no especificados, entre los que destacan los siguientes, sin menoscabo de otros no enunciados:

- Granjas e instalaciones agropecuarias con sistemas de explotación intensivos de nueva implantación.



- Actividades extractivas y de almacenamiento de residuos de cualquier tipo y naturaleza.
- Viviendas y cualquier actuación que requiera uso residencial incluyendo acampadas de todo tipo.
- Movimientos de tierras y roturaciones no justificadas a partir de los usos permitidos y siempre sin alteraciones que mermen las exigencias ecológicas de los hábitat prioritarios y de interés comunitario señalados para la delimitación de los Lugares de Importancia Comunitaria.
- Talas y desbroces de formaciones vegetales consideradas representativas de los hábitat prioritarios y de interés comunitario.

Condiciones de la edificación:

- Actuaciones previstas: Será necesario, previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en estas zonas y, si no guarda relación directa con la gestión del lugar o pueda afectar de forma apreciable a los hábitat, se someterá a una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el lugar que tenga en cuenta los objetivos de conservación asignados a cada zona (art. 6. Directiva 92/43/CEE). Cualquier instalación o construcción en este tipo de suelo requerirá informe previo del órgano ambiental competente en cumplimiento de lo establecido en la citada directiva. Todo ello sin menoscabo de los supuestos obligados al procedimiento de Evaluación Ambiental, de acuerdo a la legislación de referencia.

- Superficie construida: En estas zonas la actuación no excederá en ningún caso de una ocupación superficial superior a 600 m², estando justificada la superficie construida en función de los usos prioritarios o permitidos a los que se adscriben.

- Altura Máxima: Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, ni levantar más de 3 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara baja del alero o línea de arranque de la cubierta. Limitando la altura máxima a 4 metros. En las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo y a almacenes agrícolas, la altura será de 4,5 metros hasta el arranque de la cubierta y de 6 metros de altura máxima. Se exceptúa de lo anterior los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como compatibles en estas zonas.

- Condiciones Estéticas:

Fachada:

Serán planas, usando como material la piedra del lugar, o materiales que la imiten, con aparejo y características similares a las tradicionales.

Cubiertas:

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas a dos o más aguas, excepto en las edificaciones existentes y las de tamaño inferior a 100 m², que podrán ser a un solo agua.

Los materiales podrán ser lajas de piedra, teja plana de hormigón en los colores tradicionales de la zona, teja curva de cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocre, y grises, y también de fibrocemento y chapa metálica en colores integrados en el entorno. Prohibidos los materiales oscuros y negros y el aluminio en su color.

Colores ocre, rojizos o verdes, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno.

Carpintería:

Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno.

Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color y el lacado o galvanizado en blanco.

Vallados:

Se realizan en piedra o materiales que la imiten, o en elementos naturales como la madera, prohibiéndose la utilización de otros materiales, especialmente si son elementos procedentes de desechos.

Pavimentos:

El interior de la construcción tendrá como pavimento el propio del terreno natural o una superficie de tierra apisonada. En caso de que el uso requiera de pavimento interior, éste será de piedra o madera.



Montes de Utilidad Pública

Existen los siguientes Montes de Utilidad Pública:

- 61 La Estiva y Oturia
- 62 El Fuñil
- 63 La Valle
- 63B Las Coronas y el Solano
- 324 Cajical y Puerto
- 325 La Cuesta
- 326 Gorgas y San Antón

Montes de la DGA:

- 1146 Cillas

Montes Particulares:

- PCo Particular Cortillas
- PCi Particular Cillas
- PS Particular Sasa

Para estas zonas es de aplicación la legislación sectorial en materia de montes

Art 160. C. Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural

Art 160.1. C1. Yacimientos Arqueológicos

Se incluyen en esta zonificación los yacimientos arqueológicos, paleontológicos y etnográficos conocidos en el término municipal e inventariados por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón. Se han reflejado de manera gráfica en el plano O.1 "Clasificación del Suelo" del presente PGOU.

También se consideran incluidos en esta área los que durante la vigencia del Plan se vayan descubriendo.

A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio cultural.

Usos Prioritarios:

- Las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas.

Usos Permitidos:

- Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Usos Prohibidos:

- En todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizaran edificaciones ni obras de urbanización.

Norma General de Aplicación:

- En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la DGA

Condiciones de la Edificación:

Las condiciones de la edificación, una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentre enclavado el yacimiento.

Art 161. S. Protecciones Sectoriales y Complementarias

El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengán impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras, línea de alta tensión y vías pecuarias).

CAPITULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO (SNUG)

Art 162. Usos Permitidos

Los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos que se admiten en el suelo



urbanizable genérico, son los siguientes:

- a) Uso Agropecuario. Se incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales.
- b) Actuaciones de interés público general. Se refiere a las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones específicas de interés público. Se incluyen los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.
- d) Uso residencial

Art 163. Uso Agropecuario

Art 163.1. Justificación

Comprende los usos de cultivo de carácter agrarios (cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, etc.), usos destinados a explotaciones ganaderas y usos extractivos.

Se permiten la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, instalación de riegos y drenajes, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otras labores propias de la agricultura.

Art. 163.2. Explotación Agraria

Conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectivamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (S.A.T.) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigidos al efecto por la normativa que las regule.

Los condicionantes urbanísticos para almacenes agrícolas serán:

- ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela
- superficie máxima construida: 500 m²
- altura máxima 7,5 m (1 planta)
- retranqueos... En vallados y cerramientos, 3 metros al borde de caminos. Si este no fuera reconocible, 5 metros a su eje. En edificaciones: 8 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 6 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto a los linderos de la finca.
- condiciones estéticas...

Fachada:

Preferentemente de piedra del lugar, se permiten revocos continuos y lisos que mantengan las características tradicionales sobre todo tipo de fábricas y el bloque visto de hormigón en color ocre.



Se prohíbe el uso del bloque de hormigón visto en otras tonalidades y el revestimiento de mortero en color gris o muy claro.

Se permite la combinación de revocos continuos con zócalos de piedra, bloque ocre visto o de hormigón

Cubiertas:

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas a dos o más aguas, excepto en las edificaciones existentes y las de tamaño inferior a 100 m², que podrán ser a un solo agua. Los materiales podrán ser lajas de piedra, teja plana de hormigón en los colores tradicionales de la zona, teja curva de cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocres, y grises, y también de fibrocemento y chapa metálica en colores integrados en el entorno. Prohibidos los materiales oscuros y negros y el aluminio en su color.

Colores ocres, rojizos o verdes, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno.

Carpintería:

Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno.

Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color y el lacado o galvanizado en blanco.

Vallados:

Ver artículo 149 las presentes Normas Urbanísticas.

Las dimensiones de almacenes para pequeños accesorios y casetas:

- Una edificación por parcela
- Superficie máxima construida: 15 m²
- Altura máxima: 4 m.
- Nº de plantas: 1 altura
- Retranqueo mínimo: 3 metros a todos los linderos.

Art. 163.3. Explotaciones Ganaderas

Se regirán por lo dispuesto en la legislación sectorial en materia ganadera.

Los condicionantes urbanísticos para explotaciones ganaderas serán los mismos que para los almacenes agrícolas (ver punto 2 del presente artículo).

Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación, simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

Se prohíbe el vertido de purines para actividades no instaladas o autorizadas en el término municipal de Yebra de Basa.

Art. 163.4. Usos Extractivos

Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario, ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración.

Art. 163.5. Caseta agrícola

Los condicionantes urbanísticos para almacenes agrícolas serán:

- Ocupación máxima: 50% de la superficie de la parcela
- Superficie máxima construida: 15 m²
- Altura máxima: 1 planta
- Retranqueos: En vallados y cerramientos, 3 metros al borde de caminos. Si este no fuera reconocible, 5 metros a su eje. En edificaciones: 8 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 6 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no



existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto a los linderos de la finca.

• Condiciones Estéticas:

Fachada: Piedra del lugar aparejada al modo tradicional.

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas a dos o más aguas. Los materiales podrán ser lajas de piedra, teja plana de hormigón en los colores tradicionales de la zona, teja curva de cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocres, y grises.

Carpintería: Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color y el lacado o galvanizado en blanco.

Vallados:

Ver artículo 149 las presentes Normas Urbanísticas.

Art 164. Actuaciones de interés público general

Se trata de actuaciones de protección y mejora del medio, y usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras e infraestructuras públicas.

Art 164.1. Actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural

Son las actuaciones realizadas por la administración por ella misma o a través de concesionarios. Se indican las siguientes a título meramente enunciativo y no limitativo:

• Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.

• Estaciones de medición o control de la calidad del medio.

• Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

• Obras públicas que tengan el acceso y utilización de los espacios naturales.

• Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

• Obras e infraestructuras públicas que se ejecutan en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales.

• Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

Art 164.2. Actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general que no estén directamente relacionadas con la protección y mejora del medio

• Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.

• Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

Art 164.3. Construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas

• Puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para carreteras, los talleres de reparación de vehículos y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Art 164.4. Condicionantes urbanísticos para las actuaciones de interés público general

• Parcela mínima: No se establece, ya que será la necesaria para el desarrollo de la función propuesta.

• Superficie edificable: La necesaria para el desarrollo de su función

Para los usos complementarios como talleres, almacenes, pequeño comercio, bares, restaurantes, etc, al servicio del uso principal, hasta un 50% de la superficie destinada al mismo.

• Ocupación máxima: No se limita para los usos destinados a la ejecución o prestación del servicio o su entretenimiento.

En las edificaciones complementarias, 30% en parcelas de superficie igual o inferior a 5.000 m² y 20% en parcelas superiores a 5.000 m².

• Altura máxima:

2 plantas, 7 metros



Altura máxima visible: 8 metros

Excepto elementos de carácter puntual, necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

• Retranqueos:

Para los usos principales de servicios, los necesarios para el cumplimiento de su función, y en todo caso, los fijados en cada caso por la legislación sectorial de aplicación.

En vallados y cerramientos, 3 metros al borde de caminos. Si este no fuera reconocible, 5 metros a su eje.

En edificaciones: 8 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 6 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto a los linderos de la finca.

• Condiciones Estéticas, serán las mismas que para los almacenes agrícolas (ver punto 2 del artículo 141)

Art 165. Actuaciones específicas de interés público

A través del procedimiento regulado en la legislación urbanística, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran su tramitación como proyectos de interés general de Aragón.

Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable genérico, los usos siguientes, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene meramente carácter enunciativo y esta abierta a otros usos diferentes a los que se enumeran si el ayuntamiento lo estima conveniente:

- Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granjas-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.
- Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.
- Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.
- Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor, los campamentos de turismo y otros usos destinados a mejoras del turismo.
- Actividades de esparcimiento: áreas de picnic, camping y demás campamentos de turismo.
- Instalaciones y edificaciones de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.
- Los depósitos de árido, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.
- Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

2. Las instalaciones en cuestión deberán contar con:

- Retranqueo mínimo a linderos: 5 metros
- Retranqueo mínimo al eje del camino: 10 metros
- Altura máxima visible: 10 metros (salvo en el caso en que sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación).
- La superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,2 m²/m².

Art 166. Uso Residencial

Art 166.1. Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general o específico.

Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia



permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación.

Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso.

Las características de una vivienda asociada a un uso son:

- Superficie máxima construida: 150 m²
- Altura máxima: 10 m.
- Nº de plantas: 2 (PB+1)

Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. La modificación de dicho uso vinculado requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que sólo podrá concederse previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes normas. La transmisión de la titularidad requerirá autorización municipal cuando se produzca un cambio en el uso que justificó en su momento la vinculación de la vivienda.

Art 166.2. Vivienda familiar aislada

Al amparo de lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción o el acondicionamiento de edificios destinados al uso de vivienda familiar aislada en las situaciones en que se indican en estas normas, cuando carezcan de vinculación a un uso autorizable de los regulados en los apartados anteriores.

- En lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.
- Parcela mínima: 10.000 m²
- Superficie máxima construida: 300 m²
- Altura máxima: 8 metros
- Altura máxima visible: 12 metros
- Distancia mínima a linderos: 3 metros
- La tipología de la edificación y características formales serán las mismas que para la zona "Área de Crecimiento de Baja Densidad"

La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la parcela.

Art 166.3. Vivienda en bordas existentes

En virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística se entenderá que la edificación es rehabilitable cuando pueda integrarse en la nueva edificación el 75 % de los muros de la fachada.

En las actuaciones no se puede alterar la tipología externa del edificio, con lo que está prohibido el aumento de volumen en más de un 20 %, y la apertura de huecos se realizarán en los hastiales y con las proporciones adecuadas a la tipología.

Tendrán que autoabastecerse por sí mismas, es decir, utilizar fosas sépticas, depósitos de agua y grupos electrógenos. Se evitará la aparición de "nuevas bordas" que conformen núcleos de población.

Sólo serán rehabilitadas aquellas edificaciones que por el Ayuntamiento y por la Comisión de Ordenación de Territorio consideren que los valores arquitectónicos, paisajísticos o antropológicos de las mismas sean de notable interés.

Art 166.4. Casetas prefabricadas

Se prohíbe la construcción e instalación de casetas prefabricadas y construcciones móviles, permitiéndose en el Camping los bungalows de madera.

CAPITULO 4.- PUEBLOS DESHABITADOS

Para los núcleos de Cillas, Cortillas y Sasa se redactarán Planes Especiales.

Se permiten las reparaciones para mantenimiento y conservación de edificios existentes



Otros usos permitidos en estas zonas son los ganaderos y agrarios, regulados en el artículo 163 de las presentes Normas.

TITULO VIII. NORMAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE (SUR)

CAPITULO 1.- REGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE

Art 167. Definiciones y régimen general

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que el Plan clasifica como tales en previsión de su posible transformación a destinos urbanos mediante procesos de urbanización, en las condiciones establecidas en estas normas.

Constituyen el suelo urbanizable delimitado los suelos previstos por el Plan para su urbanización prioritaria.

Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

El régimen del suelo urbanizable es el establecido por esta clasificación en la legislación urbanística completado por lo dispuesto en estas normas.

Art 168. Desarrollo del suelo urbanizable

Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable no delimitado.

Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística y en estas normas.

Los propietarios de suelos clasificados por el plan general como urbanizables delimitados estarán obligados a presentar a trámite los proyectos de planes parciales de sus sectores en el plazo máximo de cuatro años, contados desde la aprobación definitiva y su posterior publicación en el B.O.A. del presente plan.

En los planes parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el PGOU mediante la ordenación de uno o varios sectores.

En desarrollo de planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

CAPITULO 2.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZD)

Art 169. Régimen en ausencia de Plan Parcial aprobado

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en la legislación urbanística. Sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para la realización de usos del suelo y de obras cuyas características intrínsecas acrediten manifiestamente su carácter provisional, que no estén prohibidas por el plan y que, en todo caso, deberán cesar y ser desmontadas o demolidas sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las condiciones indicadas, aceptadas expresamente por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Art 170. Delimitación de los sectores

Se define como sector en suelo urbanizable el ámbito de ordenación propio de un plan parcial. Los límites de los sectores de suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de clasificación del suelo y ordenación detallada del presente Plan General. Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través del plan parcial debido a adaptaciones de hecho tales como, accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de



acequias, caminos, líneas de servicio o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5 por ciento con respecto a la superficie considerada por el plan general. Estas concreciones o reajustes, no podrán suponer tampoco, la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, ni podrá variar el aprovechamiento medio atribuido por el plan general.

Art 171. Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio de un sector del suelo urbanizable se define como resultado de dividir por su superficie la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en él, o, de no estar delimitadas, a los terrenos del sector.

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible de que es susceptible la edificación privada, medida en metros cuadrados de la edificación que esté considerada como característica en cuanto a uso y tipología, tras haber convertido a dicha unidad de medida la superficie construible de otros usos o tipologías distintos mediante los coeficientes de homogeneidad establecidos por estas normas.

Se define como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado el resultado de dividir por la superficie de todo el suelo así clasificado por el plan general la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el plan a los distintos sectores que constituyen dicha clase de suelo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a un propietario de suelo urbanizable delimitado localizado en un sector, será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado. El resto del aprovechamiento urbanístico que resulte de extraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá al Ayuntamiento.

Art 172. Condiciones específicas de los sectores

El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o tipología y de ponderación de sectores en sus correspondientes fichas.

La cuantificación de la edificación posible en cada uso se establece en la ficha correspondiente.

Art 173. Condiciones de ordenación del suelo urbanizable delimitado

En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad.

La ordenación en esta clase de suelo tendrá en cuenta las condiciones de desarrollo impuestas por las condiciones hidrológicas de la zona, y en especial, las derivadas de los caudales de los barrancos que discurren o afectan a estos espacios.

Art 174. Ordenación de las zonas verdes y espacios libres

Los terrenos calificados como zonas verdes y espacios libres en los planes parciales deberán cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en la legislación urbanística. Como criterios orientativos para la situación y características de dichos espacios se procurará que los mismos estén interrelacionados entre sí, de manera que formen un sistema que permita su adecuado uso y accesibilidad.

Se considerará como objetivo a perseguir en esta materia el principio de protección medioambiental del medio urbano.

Los planes parciales deberán establecer el carácter público o privado de estos espacios, dándose prioridad a los primeros y justificando, en su caso, cuales son los motivos para la fijación del carácter de propiedad privada de estos suelos.

Art 175. Ordenación de los equipamientos



Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamientos se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad de las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

La ordenación procurará la máxima integración de los usos, evitando en lo posible zonificaciones radicales que asignen a cada parcela actividades exclusivas.

La modificación del destino de los terrenos reservados en los planes parciales para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas, y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Art 176. Ordenación del espacio viario

El plan parcial contemplará las diferentes alternativas de ordenación del espacio viario dentro de su ámbito y justificará la solución elegida, teniendo en cuenta todos los condicionantes urbanísticos que confluyen en la decisión viaria.

El diseño y características de los viales y sus diferentes componentes se establecerán en los proyectos de urbanización.

Art 177. Ordenación de infraestructuras

El Plan Parcial contendrá los esquemas de infraestructuras según la normativa aplicable.

En dichos instrumentos se determinará la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponde.

Aún cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad se ubicarán sobre espacios privados.

Art 178. Módulos mínimos de reservas de dotaciones

Los planes parciales aplicarán como mínimo los módulos establecidos en la legislación urbanística.

Art 179. Contenido de los planes parciales

El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art 180. Memoria de los planes parciales

La memoria de los planes parciales incluirá, al menos, los siguientes contenidos:

a) Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de la formulación del plan parcial, de acuerdo con lo establecido en el plan general.

b) Exposición de todos aquellos aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo:

- Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

- Los usos de los terrenos las edificaciones y las infraestructuras existentes, precisando, en su caso, el número de residentes y los puestos de trabajo que haya en la zona, el tipo de edificación, su calidad y estado, y las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

- Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

c) Exposición y análisis de los objetivos y los criterios de la ordenación en función de las determinaciones del plan general, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan, y justificación de que la elegida responde con ventaja a los objetivos planteados, de acuerdo con los criterios que se hubieran adoptado. Se acreditará



que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su dotación de equipamientos, coherente en su sistema de espacios libres e integrados con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

2. Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector ordenado por el plan parcial.
- b) Superficie de los sistemas generales que el plan general incluye o adscribe al sector.
- c) Superficie del viario público ordenado por el plan parcial, cotejada con el mínimo exigido por el plan general.
- d) Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el plan parcial, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el reglamento de planeamiento y el plan general.
- e) Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el reglamento de planeamiento.
- f) Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.
- g) Superficie total de suelos privados, desglosándose los del sistema de equipamientos dimensionada según módulos y el resto.
- h) Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.
- i) Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.
- j) Índice global de edificabilidad destinada a usos lucrativos sobre superficie neta del sector, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiera la ordenación (cada una corresponderá a una zona pormenorizada en planos y normas urbanísticas).
- k) Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios (excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas).
- l) Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.
- m) Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos normativos.

Art 181. Ordenanzas reguladoras de los planes parciales

El plan parcial contendrá unas normas urbanísticas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de equipamiento. Las normas urbanísticas seguirán el modelo de las normas de zona del plan general, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por éste para las zonas de edificación en manzana residencial cerrada, en bloque residencial abierto y en zonas de usos productivos.

La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptibles de ello según la caracterización legal de esta figura.

Art 182. Delimitación de unidades de ejecución y plan de etapas de los planes parciales

En el plan parcial habrá de preverse la delimitación de unidades de ejecución dentro de cada sector y las etapas temporales en las que se prevea la ejecución material de obras.

El plan parcial contendrá un plan de etapas para su ejecución, acorde con el plano correspondiente.

Además, este documento del plan parcial contendrá la duración de la etapa, con establecimientos de plazos para la presentación a trámite del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización y la implantación de los servicios y para la solicitud de las licencias de edificación.

El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantengan la coherencia del plan, se cumplan las determinaciones establecidas y se garanticen la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

Si resulta aconsejable, podrá establecer dos o más alternativas en cuanto a la realización en



el tiempo de las determinaciones del plan parcial, expresando las circunstancias que hayan de motivar la elección de una u otra alternativa.

Art 183. Estudio económico y financiero de los planes parciales

El plan parcial contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas.

La evaluación económica de los costes de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, incluyendo todos aquellos servicios que legal y reglamentariamente sean exigibles en el momento de su redacción y aprobación.

Sobre el total de coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales (incluso honorarios facultativos por redacción del plan parcial, gestión, estudios de detalle y proyectos de urbanización) y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido u otro similar que lo sustituya, obteniéndose finalmente el coste de urbanización como la suma de todos estos conceptos.

Cuando, con ocasión de la ejecución del plan parcial, hayan de realizarse obras que corresponden a los sistemas generales previstos por el plan general, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

Art 184. Planos de información de los planes parciales

En los planes de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el plan general, así como su estado actual en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

La información gráfica habrá de referirse a los planos parcelarios oficiales en el municipio y contendrá los planos que sean reglamentariamente exigibles en cada momento.

Art. 185. Planos de ordenación de los planes parciales

Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del plan parcial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todo caso la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados.

Como mínimo se incluirán los siguientes, sin perjuicio de lo que se establezca por la normativa aplicable en cada momento:

- Plano de zonificación
- Plano de la trama viaria
- Planos de características de zonas verdes y espacios libre públicos
- Plano de esquema de las redes de servicios
- Plano de ordenación de volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados. En este plano se especificará el nivel de ordenación de dichas determinaciones.
- Plano de delimitación de unidades de ejecución
- Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada

Art. 186. Planes parciales de iniciativa particular

Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los requisitos establecidos por la legislación urbanística.

Art. 187. Condiciones de Uso

- Uso Principal:

Vivienda unifamiliar aislada

- Usos Permitidos:

1. Residencial: Unifamiliar aislada (tipo b)
2. Hostelero.
3. Comercial.
4. Oficinas.
5. Aparcamiento.
6. Equipamientos.



• Usos Prohibidos:

Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los permitidos o superen las limitaciones de éstos.

Art. 188. Condiciones de Volumen

- Densidad máxima: Se establece en 25 Viv/Ha.
- Frente de fachada mínimo de 12 m
- Parcela mínima: La parcela mínima será igual o mayor a 300 m².
- Ocupación máxima:

Uso residencial, hostelero, comercial, oficinas: 60%

Equipamientos: 70%

- Altura máxima de fachada: 8,50 m.
- Altura máxima visible: 12 m.
- Nº máximo de plantas: PB + alzada + BC (3 plantas)
- Áticos:

No se permitirán por encima de la altura máxima visible. Sólo se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial, únicamente cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas y no se rebase la edificabilidad.

• Alineaciones:

La distancia a todos los linderos será como mínimo de 3 m.

Art. 189. Condiciones Estéticas

Se aplica lo dispuesto en el Capítulo 6 "Condiciones Estéticas", del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 190. Vuelos y salientes

Se aplica lo dispuesto en art 66 de estas Normas Urbanísticas "Vuelos y salientes a vía pública".

Art 191. Tratamiento de Medianiles y Cerramientos

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o metálica sobre zócalo macizo de altura máxima 1 m., excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará con una altura mínima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

En el caso de cerramiento diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y en buenas condiciones, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuada a su uso.

Art 192. Ficha del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de Yebra de Basa

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO YEBRA DE BASA SECTOR 1

LOCALIZACIÓN

A la entrada del núcleo de Yebra de Basa.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Superficie aproximada del sector: 26.500 m²
- Uso global característico: Residencial
- Zonificación: Área de Crecimiento de Baja Densidad
- Sistema de actuación: Compensación, plazo de presentación del P.P.: 4 años

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

Residencial y compatibles

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Edificabilidad Real: 0,400 m²/m²
- Densidad de viviendas: 25 viv/Ha
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%



Uso y Tipología Característicos Residencial Unifamiliar	Superficie techo 10.600 m2	Coefficiente Ponderación 1,00	Aprovechamiento Objetivo Ponderado 10.600 m2
Superficie Sector: 26.500 m2 AM Sector UTC: 0,400 m2/m2			

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la legislación urbanística se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Se resolverá y ejecutará el acceso desde la HU-321 al núcleo urbano de acuerdo con las determinaciones del organismo titular de la misma.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior.

Art 193. Ficha del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de Sobas

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO DE SOBAS**LOCALIZACIÓN**

A la entrada del núcleo de Sobas.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Superficie aproximada del sector: 8.750 m2
- Uso global característico: Residencial
- Zonificación: Área de Crecimiento de Baja Densidad
- Sistema de actuación: Compensación, plazo de presentación del P.P.: 4 años

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

Residencial y compatibles (vivienda y complementarios)

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Edificabilidad Real: 0,310 m2/m2
- Densidad de viviendas: 20 viv/Ha
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00

Uso y Tipología Característicos Residencial Unifamiliar	Superficie techo 2.712,50 m2	Coefficiente Ponderación 1,00	Aprovechamiento Objetivo Ponderado 2.712,50 m2
Superficie Sector: 8.750 m2 AM Sector UTC: 0,310 m2/m2			

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la legislación urbanística se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Se resolverá y ejecutará el acceso desde la carretera de entrada al núcleo de Sobas a este suelo por el sur, así como la conexión oeste del mismo con la trama viaria urbana existente del núcleo.
- El proyecto de urbanización dimensionará el sistema general de abastecimiento y redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior.
- Se exigirá que la documentación del Plan Parcial incluya un estudio de impacto visual sobre el núcleo de Sobas.

Art 194. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado

Se calcula de acuerdo con la legislación aplicable dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás.

Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado: 0,3777 m2/m2.



**ANEJO I. UNIDADES DE EJECUCIÓN.
(PARA CADA FICHA EXISTE PLANO)**

YEBRA DE BASA U.E.-1

LOCALIZACIÓN

- Se sitúa al norte del núcleo urbano de Yebra de Basa, accediéndose desde la calle Patro.

CARACTERISTICAS GENERALES

- Superficie aproximada de la unidad: 6.083,70 m²
- Zonificación: Área de Crecimiento de Baja Densidad
- Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.
- Obtención y urbanización del viario indicado.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Superficie neta: 4.050,50 m²
- Superficie destinada a viales: 1.217,35 m²
- Superficie destinada a zona verde: 815,85 m²
- Superficie destinada a equipamientos: ----- m²
- Edificabilidad: 0,80 m²/m²s neto
- Superficie máxima construible: 3.240,40 m²
- Número máximo de viviendas: 14
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10%
- Cesiones totales: 33,42%
- Aprovechamiento Medio de la UE: 0,533

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de Detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.

YEBRA DE BASA U.E.-2

LOCALIZACIÓN

- Se sitúa al norte del núcleo urbano de Yebra de Basa, próxima a los antiguos depósitos de agua.

CARACTERISTICAS GENERALES

- Superficie aproximada de la unidad: 5.680,40 m²
- Zonificación: Área de Crecimiento de Baja Densidad
- Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.
- Obtención y urbanización del viario indicado.
- Obtención de un espacio de zona verde y zonas destinadas a equipamientos.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Superficie neta: 3.380,30 m²
- Superficie destinada a viales: 1.796,70 m²
- Superficie destinada a zona verde: 357,40 m²
- Superficie destinada a equipamientos: 146 m²
- Edificabilidad: 0,80 m²/m²
- Superficie máxima construible: 2.704,24 m²
- Número máximo de viviendas: 11
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%



- Cesiones totales: 40,49%
- Aprovechamiento Medio de la UE: 0,476 m²/m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de Detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.

YEBRA DE BASA U.E.-3

LOCALIZACIÓN

- Se sitúa al norte del núcleo urbano de Yebra de Basa, junto a la U.E.-2.

CARACTERISTICAS GENERALES

- Superficie aproximada de la unidad: 4.927,90 m²
- Zonificación: Área de Crecimiento de Baja Densidad
- Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.
- Obtención y urbanización del viario indicado.
- Obtención de un espacio de zona verde y zonas destinadas a equipamientos.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Superficie neta: 3.001,10 m²
- Superficie destinada a viales: 1.583,80 m²
- Superficie destinada a zona verde: ----- m²
- Superficie destinada a equipamientos: 343 m²
- Edificabilidad: 0,80 m²/m²
- Superficie máxima construible: 2.400,88 m²
- Número máximo de viviendas: 10
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%
- Cesiones totales: 39,10%
- Aprovechamiento Medio de la UE: 0,487 m²/m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de Detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.

YEBRA DE BASA U.E.-4

LOCALIZACIÓN

- Se sitúa al este del núcleo urbano de Yebra de Basa, al final del camino Badiello.

CARACTERISTICAS GENERALES

- Superficie aproximada de la unidad: 3.472,80 m²
- Zonificación: Área de Extensión
- Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.
- Obtención y urbanización del viario indicado.
- Obtención de un espacio de zona verde y zonas destinadas a equipamientos.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Superficie neta: 1.920,80 m²
- Superficie destinada a viales: 796,50 m²
- Superficie destinada a zona verde: 505,05 m²
- Superficie destinada a equipamientos: 250,45 m²
- Edificabilidad: 1,20 m²/m²



- Superficie máxima construible: 2.304,96 m²
- Número máximo de viviendas: 8
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%
- Cesiones totales: 44,69%
- Aprovechamiento Medio de la UE: 0,664 m²/m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de Detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.

SOBÁS U.E.-1

LOCALIZACIÓN

- Se sitúa al oeste del núcleo urbano de Sobás.

CARACTERISTICAS GENERALES

- Superficie aproximada de la unidad: 5.582,50 m²
- Zonificación: Área de Extensión
- Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.
- Obtención y urbanización del viario indicado.
- Obtención de un espacio de zona verde y zonas destinadas a equipamientos.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Superficie neta: 3.679,80 m²
- Superficie destinada a viales: 1.035,10 m²
- Superficie destinada a zona verde: 520 m²
- Superficie destinada a equipamientos: 347,60 m²
- Edificabilidad: 1,20 m²/m²
- Superficie máxima construible: 4.415,76 m²
- Número máximo de viviendas: 15
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%
- Cesiones totales: 34,08%
- Aprovechamiento Medio de la UE: 0,791 m²/m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de Detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.

SAN JULIÁN U.E.-1

LOCALIZACIÓN

- Se sitúa al norte del núcleo urbano de San Julián

CARACTERISTICAS GENERALES

- Superficie aproximada de la unidad: 7.217,10 m²
- Zonificación: Área de Crecimiento de Baja Densidad
- Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.
- Obtención y urbanización del viario indicado.
- Obtención de un espacio de zona verde y zonas destinadas a equipamientos.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Superficie neta: 4.288,70 m².
- Superficie destinada a viales: 1.722,90 m².



- Superficie destinada a zona verde: 814,50 m²
- Superficie destinada a equipamientos: 391 m²
- Edificabilidad: 0,80 m²/m²
- Superficie máxima construible: 3.430,96 m²
- Número máximo de viviendas: 14
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%
- Cesiones totales: 40,58%
- Aprovechamiento Medio de la UE: 0,475 m²/m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de Detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.

SAN JULIÁN U.E.-2

LOCALIZACIÓN

- Se sitúa al norte del núcleo urbano de San Julián

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Superficie aproximada de la unidad: 7.048,30 m²
- Zonificación: Área de Crecimiento de Baja Densidad
- Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.
- Obtención y urbanización del viario indicado.
- Obtención de un espacio de zona verde y zonas destinadas a equipamientos.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Superficie neta: 3.870,50 m²
- Superficie destinada a viales: 2.626,00 m²
- Superficie destinada a zona verde: 265,50 m²
- Superficie destinada a equipamientos: 286,30 m²
- Edificabilidad: 0,80 m²/m²
- Superficie máxima construible: 3.096,40 m²
- Número máximo de viviendas: 13
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%
- Cesiones totales: 45,09%
- Aprovechamiento Medio de la UE: 0,439 m²/m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de Detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

CONDICIONES PARTICULARES

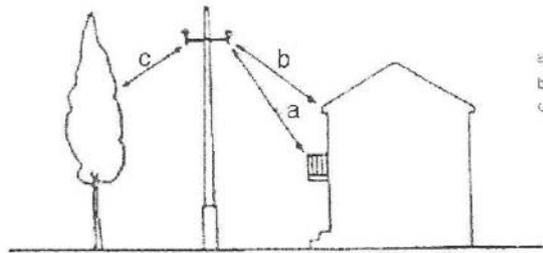
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.

ANEXO II DEDICADO AL ESQUEMA PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS. Ver Anexo II.

EXISTE UN ANEXO III DEDICADO AL ESQUEMA PARA LA MEDICIÓN DE VOLUMETRÍA.

Huesca, 25 de octubre de 2011. La Secretaria del Consejo, Pilar Alfaro Santafé.

YEBRA_ ANEXO

ANEXO I

- a) 3,3 x V/100 ó Mínimo 5 metros (se coge la distancia mayor)
- b) 3,3 x V/150 ó Mínimo 4 metros (se coge la distancia mayor)
- c) 3,3 x V/150 ó Mínimo 2 metros (se coge la distancia mayor)

V: Tensión en Kv.

(continuación)

ANEXO II

GRAFICO Nº 1

EDIFICACION AISLADA O RETRANQUEADA
CÁLCULO COTA MEDIA DE RASANTE :

MEDIA DE LAS COTAS DE RASANTE DE LOS VERTICES DE OCUPACION DEL EDIFICIO

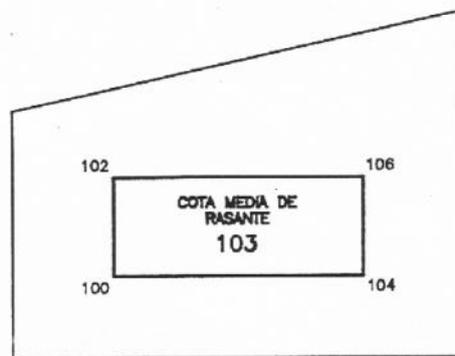
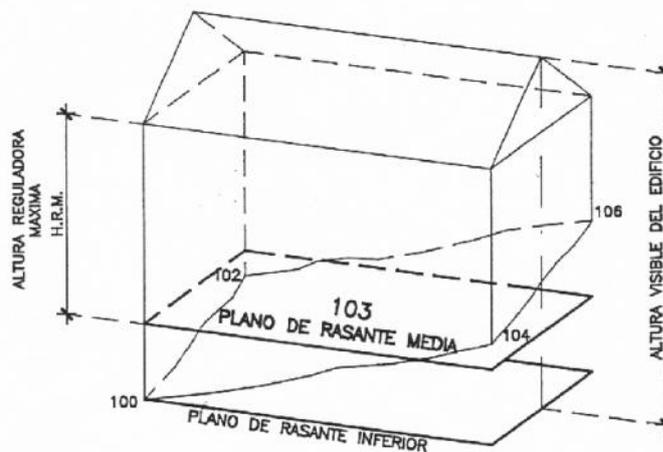
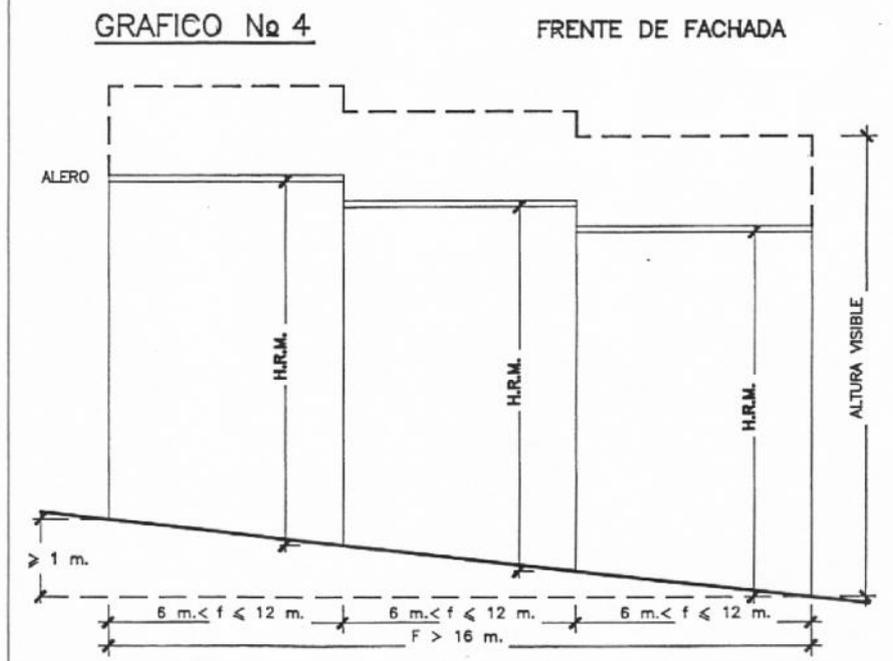


GRAFICO Nº 2

PLANO DE RASANTE MEDIA
PLANO DE RASANTE INFERIOR
ALTURA VISIBLE DEL EDIFICIO



(continuación)



(continuación)

GRAFICO Nº 5

EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS
CON FACHADA A DOS CALLES OPUESTAS

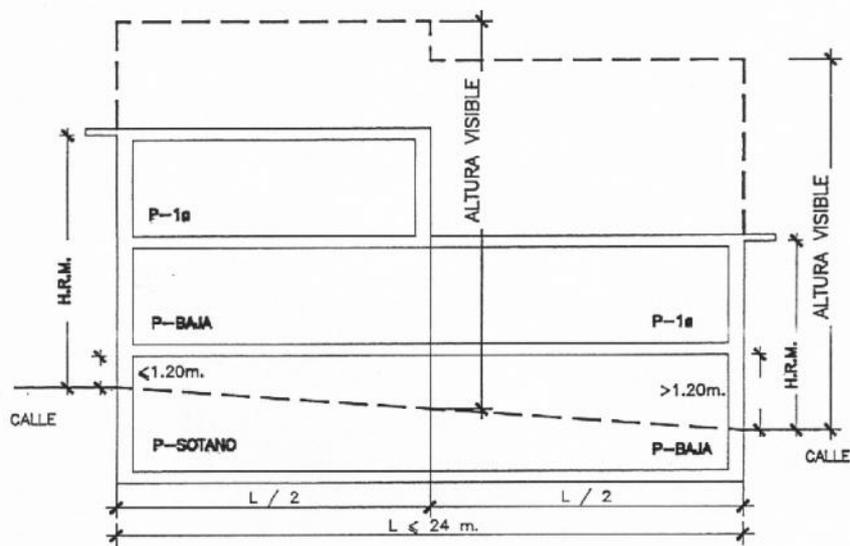
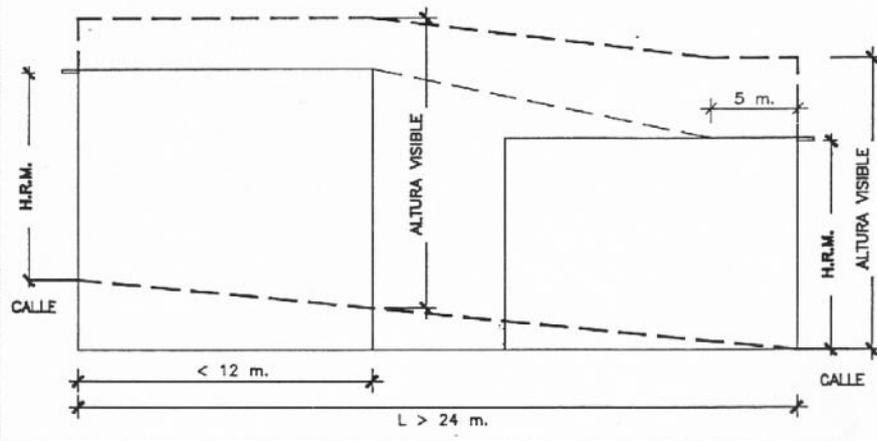
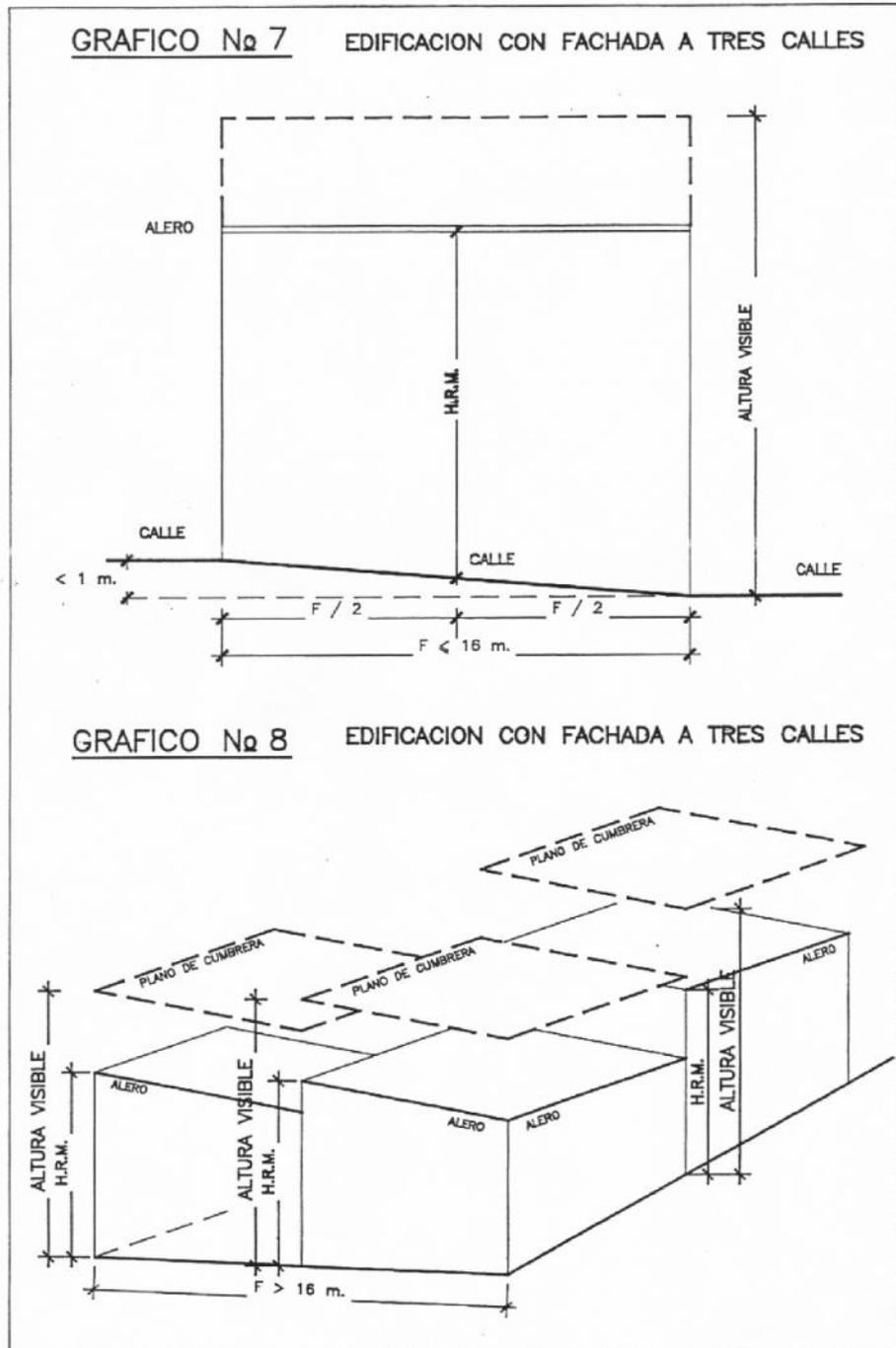


GRAFICO Nº 6

EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS
CON FACHADA A DOS CALLES OPUESTAS

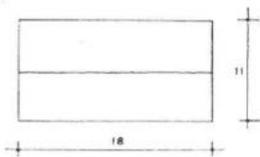


(continuación)

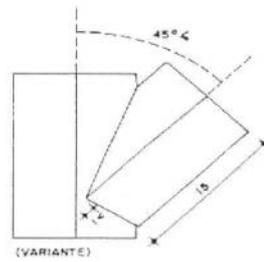
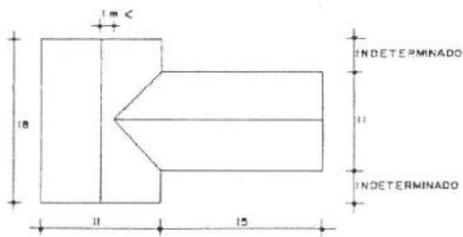


(continuación)

A) UN SOLO VOLUMEN



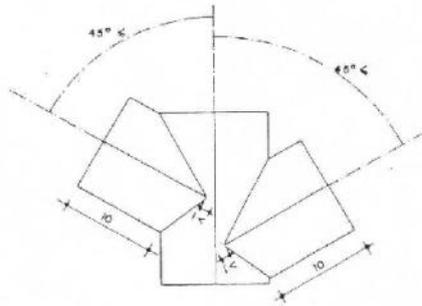
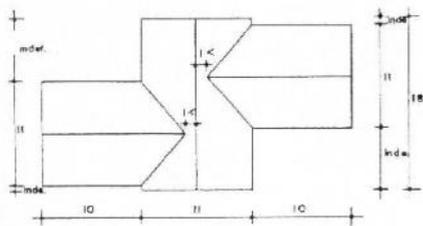
B) DOS VOLÚMENES



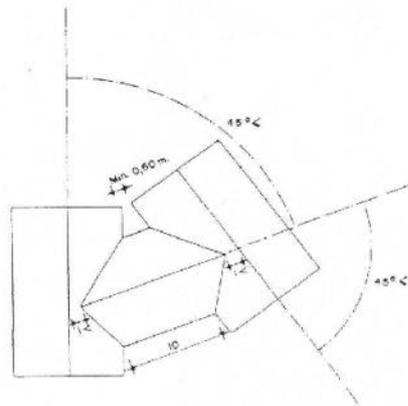
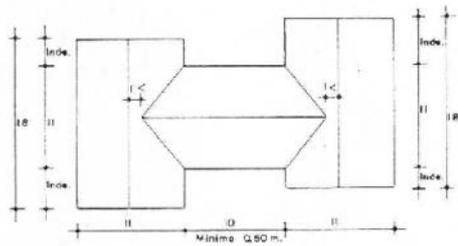
(continuación)

C) TRES VOLÚMENES

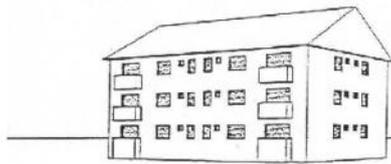
C₁)



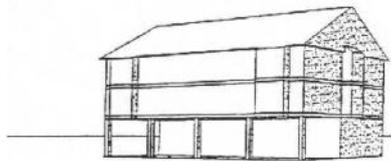
C₂)



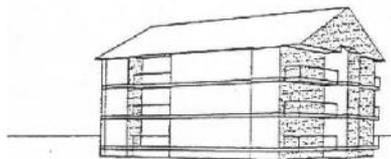
(continuación)



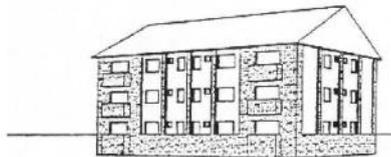
REPETICION DE SERIES DE HUECOS



VUELOS CERRADOS, FACHADAS QUE NO ALCANZAN EL SUELO

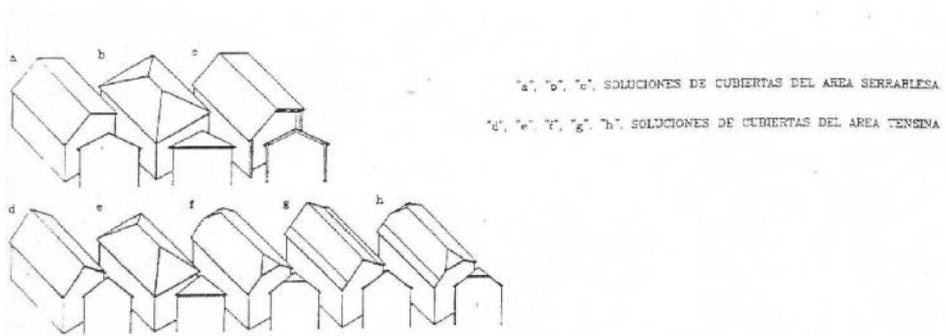


PERDIDA DE CLARIDAD EN LA LECTURA VOLUMETRICA. RETRANQUEOS



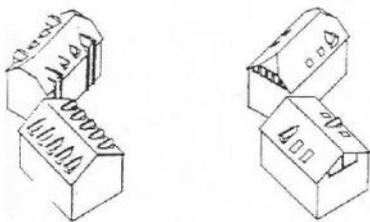
EMPLEO DE DIFERENTES MATERIALES Y PERDIDA DE CLARIDAD EN EL PLANO DEL MUR

(continuación)

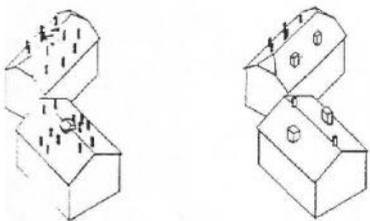


"a", "b", "c". SOLUCIONES DE CUBIERTAS DEL AREA SERRALLEJA

"d", "e", "f", "g", "h". SOLUCIONES DE CUBIERTAS DEL AREA TENA

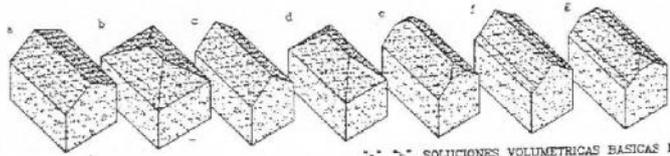


REDUCCION EN EL DISEÑO DE LOCANAS

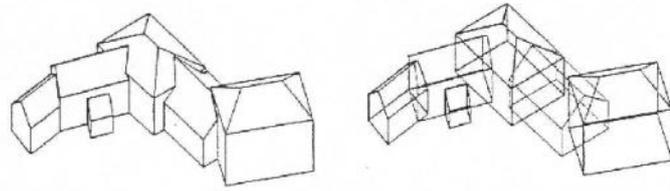


REDUCCION, OCULTAMIENTO E INTEGRACION DE LAS CHIMENEAS

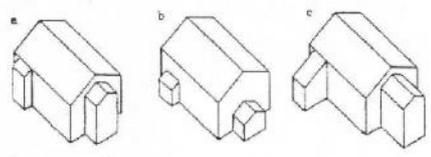
(continuación)



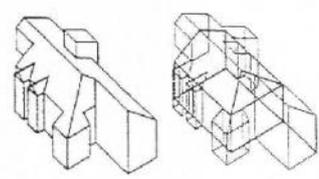
"a", "b", SOLUCIONES VOLUMETRICAS BASICAS DEL AREA SERRALLESA
"c", "d", "e", "f", "g", "h", SOLUCIONES VOLUMETRICAS BASICAS DEL AREA TENSINA



COMPLEJIDAD POR INTEGRACION DE VOLUMENES SENCILLOS
CON ENTIDAD DE SUELO A TECHO



PROPORCION DE TODOS LOS VOLUMENES QUE CONSTITUYEN
UNA EDIFICACION. "a" DESPROPORCION. "b", "c", SOLUCIONES



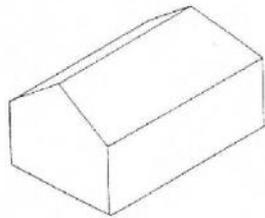
PERDIDA DE CLARIDAD VOLUMETRICA POR AGREGACION DE PEQUEÑOS VOLUMENES

(continuación)

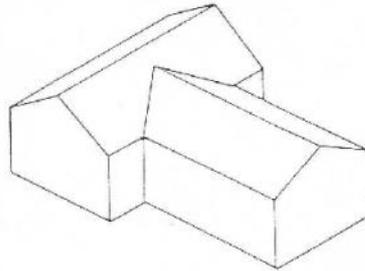
ESQUEMAS DE VOLÚMENES MÁXIMO

(Las dimensiones de contorno y de altura máxima visible y máxima de fachada son las establecidas en las ordenanzas)

A) UN SOLO VOLÚMEN



B) DOS VOLÚMENES



C) TRES VOLÚMENES

