



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES

131

ANUNCIO

“Se da publicidad a las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Municipio BINACED (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, ACUERDA: “Aceptar el cumplimiento de los reparos establecidos en el acuerdo de la CPOT de 30 de enero de 2007 en el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Binaced.

Respecto a los ámbitos cuya aprobación fue suspendida en el referido acuerdo, han quedado clasificados como Suelo No Urbanizable (Suelo Urbanizable al Sur de Valcarca y UE-17 en Binaced) o se ha integrado en el Suelo Urbanizable No Delimitado (El Suelo Urbano de uso industrial previsto al Este del SUNDI-1).

Aceptar la documentación aportada como Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Binaced.”

Se tendrá en cuenta que no será factible la concesión de licencias para viviendas unifamiliares en Suelo No Urbanizable hasta que se disponga de un Plan General adaptado u homologado a la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.”

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

NORMAS Y ORDENANZAS

DE CARACTER GENERAL

1.1.- CAPITULO I.- OBJETO, ALCANCE, AMBITO DE APLICACION Y EFECTOS DE LA APROBACION

1.1.1.- OBJETO.-

Las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas de régimen urbanístico del suelo y de la edificación, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

1.1.2.- ALCANCE.-

Las disposiciones de este Plan General se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior.

1.1.3.- AMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL.-

Las presentes Normas y Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio objeto del Plan General, es decir, la totalidad del término municipal de BINACED (Huesca).

1.1.4.- AMBITO TEMPORAL.-

Estas Normas y Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio definitivo en el Boletín Oficial de la Provincia y regirán indefinidamente.

1.1.5.- PERIODO DE VIGENCIA Y REVISION O SUSTITUCION.-

El Plan General tendrá un periodo de vigencia indefinido.

Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General propuesto:



- a) Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación que justifican la clasificación del suelo adoptada.
- b) Cuando resulten afectadas por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).
- c) La alteración de los criterios fundamentales del Plan General por factores exteriores al desarrollo del municipio.

1.1.6.- PUBLICIDAD.-

El Plan General de Ordenación Urbana, con su memoria, normas y ordenanzas, catálogo, estudio económico financiero y planos serán públicas y cualquier persona podrá en todo momento consultarlas e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etc.) de la finca o ámbito determinado, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

Las consultas serán tramitadas por el Ayuntamiento sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

1.1.7.- OBLIGATORIEDAD.-

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado.

1.1.8.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.-

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General que resulten disconformes con el mismo serán calificadas como fuera de Ordenación:

- a) Si se hallan en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan General, que afecten a las alineaciones, o esté prevista su expropiación, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de los existentes.
- b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades incompatibles con los previstos en el Plan General para la zona donde se hallen o por incumplir las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, etc. en tanto no realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

En los edificios e instalaciones declarados fuera de ordenación, solamente podrán realizarse las obras a que se refiere el Artº. 70.2 de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón y las correspondientes medidas correctoras de la actividad para la tolerancia del uso.

1.1.9.- EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS DE FUERA DE ORDENACION.-

Los edificios erigidos antes de la aprobación de este Plan y que no sean calificadas como fuera de ordenación, según la norma 1.1.8., no se entenderán incluidos automáticamente en dicha calificación, aunque las condiciones de la edificación preexistentes resulten disconformes con las propuestas en este Plan General.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el Plan, de mejora de sus condiciones de estética, comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por este planeamiento, pero no de aumentos de volumen que supongan exceso respecto a las limitaciones previstas en el mismo. Artº. 70 de la Ley Urbanística de Aragón.

Si se produce la demolición del edificio, por las causas que fuere, la nueva edificación se someterá a la presente normativa.

1.2.- CAPITULO II.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS

1.2.1.- ORDENACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL.-

La ordenación urbanística del territorio municipal se realiza de acuerdo con la Ley del 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón estableciendo la clasificación del Suelo, su división en zonas a efectos de la regulación de su edificación y uso, la estructura



general, sistema de equipamientos y espacios libres, alineaciones, rasantes, etc.

1.2.2.- CLASIFICACION DEL SUELO.-

Con arreglo a la Ley del Suelo R.D.L. 6/98, y a la Ley Urbanística de Aragón éste se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con el régimen que para cada clase establecen los Capítulos II, III y IV del Título I de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en otras categorías o zonas de distinta regulación se contiene en los capítulos de este Plan dedicados a cada clase de suelo.

1.2.3.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO Y EJECUCION DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.2.3.1.- Competencia.-

El desarrollo y ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, en los términos previstos en la Ley Urbanística y en este Plan, ni de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central, Autonómica o Provincial en materia de infraestructuras y servicios u otras atribuciones, dentro de la coordinación necesaria de iniciativas públicas y privadas en orden a la consecución de los objetivos del Plan.

1.2.3.2.- Instrumentos de desarrollo.-

El desarrollo del Plan se efectuará, según la clase del suelo y finalidad del desarrollo con arreglo a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de este Plan, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, y mediante la utilización de los Convenios Urbanísticos previstos en dicha Ley.

Estos instrumentos contendrán las determinaciones y documentación que, según su naturaleza y finalidad establecen la Ley Urbanística y las disposiciones que la desarrollen. Los ámbitos en los que se pueden redactar estos documentos y las condiciones de cada uno, se establecen en los títulos correspondientes a cada clase de suelo.

1.2.3.3.- Parcelaciones.-

Se regirán por lo dispuesto en el Capítulo IV Título VI, artículos 178 a 183 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y concordantes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Los proyectos de parcelaciones urbanísticas deberán razonar los motivos y características de la parcelación en función de las determinaciones del planeamiento que sean de aplicación, y justificar la edificabilidad de las parcelas independientemente unas de otras y su adecuación a la normativa aplicable.

En los términos del artículo 182 podrá procederse a la segregación de parcelas que se ajusten a lo previsto en el Plan General en cuanto a parcela mínima y dimensiones edificables. En consecuencia, deberán hacerse de forma que no se produzcan restos inedificables.

1.2.3.4.- Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.-

Son los proyectos de obras cuya finalidad es la ejecución de las previsiones en materia de Urbanización del Plan General. Pueden llevar a la práctica las determinaciones al respecto de un Plan Parcial, Plan Especial y Estudio de Detalle en cuanto a obras de vialidad, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, teléfono, jardinería y análogos que podrán desarrollarse de manera integral, o bien pueden ceñirse a un ámbito distinto y alguna o algunas de las mencionadas obras, sin tener carácter integral, aunque si hay varios proyectos separados, deberán ser concordantes entre sí, armonizando las soluciones constructivas y las condiciones de programación.

Deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales existentes, debiendo incluir cálculos que justifiquen si existe suficiente capacidad de los servicios ya existentes, para permitir la conexión de los servicios de urbanización proyectados sin producir problemas de insuficiencia de capacidad en aquellos.

En suelo urbano consolidado se realizarán Proyectos de Obras Ordinarias para las obras



aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes. Estos Proyectos se regirán por lo establecido en la legislación de régimen local, pero, en todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno previa información pública por plazo de veinte días.

1.2.3.5.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.-

Los Proyectos de Urbanización contendrán como mínimo los documentos enumerados en el Art.º 97 de la L.U.A. y 69 del Reglamento de Planeamiento.

Así mismo contendrán:

1. Expresión gráfica de los documentos de planeamiento urbanístico que desarrollen.
2. Justificación de la necesidad del proyecto.
3. Límites concretos de las obras a ejecutar.
4. Detalle del lugar y forma de realizar las conexiones con los servicios existentes, en caso de que conecten con aquellos, y ocupaciones de terrenos necesarios.

Los cálculos de habitantes, a efectos de redes y caudales, deben justificarse en datos de población real de hecho (en situaciones puntas), consumo real, no siendo aplicables datos del censo. etc.

1.2.3.6.- Proyectos de edificación.-

En estos Proyectos se concreta la ejecución de las determinaciones del Planeamiento en los edificios y parcelas mediante definición de los materiales, obras, disposición de elementos constructivos y espacios que los conformen.

Comprenden tanto la edificación de nueva planta como las obras de reconstrucción, ampliación o sustitución de edificios, y las que se realizan sobre construcciones existentes, restauración, rehabilitación, conservación y mantenimiento, consolidación, reforma, modificación o acondicionamiento, así como las de demolición.

Estos proyectos acompañarán a la solicitud de licencia de obras, serán redactados por técnico legalmente competente, y conforme a las determinaciones que al respecto pudiera establecer la Ley 38/99 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y se presentarán en el Ayuntamiento visados por el Colegio Oficial correspondiente.

1.2.3.7.- Supresión de barreras arquitectónicas.-

Salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, los proyectos de urbanización se diseñarán con posibilidad de acceso para los minusválidos, evitando la formación de escalones o dotando a los edificios de accesos con rampas de pendiente inferior al 10 %.

1.3.- CAPITULO III.- OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR

1.3.1.- CESIONES Y URBANIZACION.-

1.- 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 su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

2.- Los propietarios del Suelo Urbano no Consolidado tienen las siguientes obligaciones:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- b) Costear y en su caso ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
- 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 completamente urbanizado.

1.3.2.- COSTES DE LA URBANIZACION.-

Las obras de urbanización cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos



afectados son:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución de alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Así mismo serán de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y reparcelación, en los casos que sean necesarios.

1.3.3.- EJECUCION DE LA URBANIZACION.-

Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios, como por el Ayuntamiento, si éste así lo acordara.

En las zonas de casco urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras ordinarias necesarias para completar los servicios existentes salvo que afecten a una o varias edificaciones concretas en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios, incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas a los propietarios.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zonas no consolidadas no acometan las urbanizaciones de los mismos en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios.

1.3.4.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.-

El proyecto de urbanización incluirá necesariamente previsiones para la conservación y mantenimiento periódico de los servicios, instalaciones y arbolado.

En los Proyectos de Urbanización se incluirán determinaciones acerca del organismo encargado de la conservación y explotación de los servicios urbanos.

La conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento o Administración actuante una vez se haya efectuado la cesión de aquellas.

1.4.- CAPITULO IV.- OBLIGACIONES DE CONSERVACION Y SEGURIDAD. RUINAS.

1.4.1.- ORDENES DE EJECUCION.-

El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística o estético en cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles publicitarios del Término Municipal con arreglo a lo dispuesto en los artículos 184 a 188 de la Ley Urbanística. Caso de no actuar los propietarios, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la multa coercitiva, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar por incumplimiento de la obligación.

1.4.2.- MEDIDAS DE SEGURIDAD.-

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

1.4.3.- DEFICIENCIAS CONTRA LA SALUBRIDAD.-

La norma precedente será también aplicable en el supuesto de que las deficiencias afectarán a la salubridad.



1.4.4.- DESESCOMBRADO DE RUINAS.-

Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de tres meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al mismo.

1.5.- CAPITULO V.-LICENCIAS, TRAMITACION Y SUSPENSIÓN

1.5.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.-

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
5. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
6. Las Obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Artº. 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.
7. Las Obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas. Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el Art. 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.
12. El uso del suelo en las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas y Ordenanzas.

1.5.2.- NECESIDADES DE LA LICENCIA DE OBRAS.-

Para ejecutar los actos señalados en la norma anterior será precisa la previa obtención de la licencia de obras, actividad, apertura y primera ocupación según proceda y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. También satisfarán las tasas correspondientes, salvo que el Ayuntamiento acordara su exención.

Igualmente son necesarias las licencias y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en la Norma 1.5.1., tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones o concesiones a que hubiera lugar.

1.5.3.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN.-

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde firmada por el propietario o su representante, y por el director facultativo correspondiente, en su caso, legalmente capacitado y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los



Organismos que hubieren de informar la petición, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra y en todo caso los exigidos por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese por su especial naturaleza la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia de obra menor se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán, en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

A nivel general se puede decir que se exigirá proyecto para obras de nueva planta, para todas aquellas que supongan ampliación o aumento de volumen, modificación o consolidación de elementos estructurales, las de demolición, las de parcelación, muros de contención de tierras que puedan afectar a viario público, etc.

A título enunciativo, no limitativo, no es necesario proyecto para aquellas obras de mantenimiento, conservación o mejora que no estén incluidas en las características de las anteriores como pueden ser: cambio de pavimentos o alicatados, sustitución de aparatos sanitarios, cambio de distribución o supresión de tabiques, arreglo de tejados (si no se toca el entramado de soporte de la cubierta) reparación de desconchados en los revocos, cambio de elementos de carpintería como hojas de puertas o ventanas sin cambiar cercos ni alterar los huecos correspondientes, etc. Pero también necesitan licencia de obra menor y el Ayuntamiento puede inspeccionar las obras.

En caso de no ajustarse a lo solicitado, si procede, se exigirá proyecto o expediente de legalización y se impondrá la sanción que corresponda con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.5.4.- COMPETENCIA Y RESOLUCION.-

La competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde, y lo hará a la vista de cuántos datos e informes obren en el expediente de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 175 de la Ley Urbanística de Aragón.

El Alcalde no podrá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto del vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada con indicación de los recursos pertinentes, y en los plazos establecidos en la Ley Urbanística de Aragón.

El cómputo de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos que le sean efectuados por el órgano competente para su concesión o con intervención en la tramitación de la referida licencia.

1.5.5.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA.-

La licencia caducará:

- a) Por desistimiento del interesado.
- b) Al año de su concesión si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.
- c) Cuando, comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.
- d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras.

1.6.- CAPITULO VI.- FINAL DE OBRAS

1.6.1.- COMUNICACION AL AYUNTAMIENTO.-

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de un mes, lo pondrá en



conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito por la Dirección Facultativa, visado por el o los Colegios Profesionales correspondientes en los casos que se requiera Proyecto Técnico o Dirección Facultativa, a efectos de la obtención de la licencia de ocupación que se exigirá para la primera ocupación de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

1.6.2.- LIMPIEZA DE ZONAS PUBLICAS.-

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
2. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario, salvo que, por alguna razón, el Ayuntamiento considere justificada la demora y acuerde prorrogar este plazo.

1.6.3.- HABITABILIDAD.-

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso, se requerirá presentación de certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como tramite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telefonía no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente el referido documento.

1.7.- CAPITULO VII.- DISCIPLINA URBANISTICA, INSPECCION, INFRACCIONES

1.7.1.- INSPECCION DE OBRAS.-

El Alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

1.7.2.- INSPECCION DE ACTIVIDADES.-

El Alcalde ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

1.7.3.- INFRACCIONES.-

Toda actuación que contradiga el Planeamiento Urbanístico en vigor podrá dar lugar a:

- a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
- c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que incurran.
- d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.

1.8.- CAPITULO VIII.- NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.8.1.- LIMITACIONES AL USO DEL SUELO.-

La regulación de los usos del suelo, se establece en función de la naturaleza y destino de las distintas áreas en que se divide el término municipal, atendiendo a la clasificación del suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, y dentro de estas clases, a las diversas categorías diferenciadas que se delimitan. A cada una de ellas, se le asigna un uso dominante y se permiten otros que sean compatibles con él.

Se define como uso dominante, en un ámbito de suelo, al que corresponde el destino o fin principal previsto en la ordenación por el Plan General para dicho suelo.

Se definen como usos compatibles con el uso dominante, aquellos cuya coexistencia con



el uso principal o dominante en un mismo ámbito, se permite en este Plan General, por ser dichos usos complementarios o derivados directamente del uso principal, o por ser necesarios para evitar una excesiva especialización y segregación funcional del tejido urbano.

Los usos que se señalan como compatibles en este Plan, lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones que se derivan de las disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito Nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente y tranquilidad, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de este Plan General. En particular, se tendrá en cuenta lo establecido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961, por la Instrucción Complementaria del mismo, aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1963, Circular de la Comisión Central de Saneamiento de 10 de Abril de 1968 y disposiciones que modifiquen o desarrollen dicha normativa.

1.8.2.- CLASIFICACION DE USOS RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES.-

1.8.2.1.- Usos Permitidos.-

Son los que se ajustan a los usos dominantes o a los compatibles con las limitaciones propias de la zona en que se hallen.

Son también usos permitidos: los que se autoricen temporalmente por la Administración por un plazo fijo o indeterminado con carácter provisional al amparo del Art 16.4 de la L.U.A.. Así mismo serán usos permitidos en cualquier caso los cultivos agrícolas o forestales mientras los terrenos no reúnan la condición de solar.

1.8.2.2.- Usos Prohibidos.-

Lo son todos aquellos de nueva implantación, que no se ajustan a los usos dominantes y compatibles, o superan las limitaciones impuestas a estos últimos.

1.8.2.3.- Usos Tolerados.-

Lo son aquellos existentes con anterioridad a la vigencia de este Plan que no cumplen enteramente el conjunto de las condiciones exigidas en él, estando incluidos entre los usos compatibles en la zona de que se trate, y no encontrándose en ninguna de las circunstancias de fuera de ordenación.

La condición de tolerado permitirá realizar obras que no comporten mayores diferencias respecto a las limitaciones del uso permitido que las existentes antes de las obras y se podrán supeditar a la adopción de las medidas correctoras que se estimen convenientes.

1.8.2.4.- Usos fuera de Ordenación.-

Tienen esta condición los existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, y que se hallen alguno de los siguientes supuestos:

- Haber sido declarado expresamente fuera de ordenación por el Plan General o por los Planes Especiales y Parciales que pudieran desarrollarlo.
- Estar afectado por previsiones de viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan General y que resulten incompatibles con el uso preexistente.
- Incumplir las limitaciones derivadas de las disposiciones legales vigentes relativas a seguridad, salubridad, tranquilidad, cuando no sea posible la implantación de medidas correctoras.

- Quando se trate de usos no incluidos como compatibles en la zona de que se trate.

La consideración de un uso como fuera de ordenación, no impedirá su regulación mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso, que hagan posible su consideración como permitido o tolerado. Por otra parte, implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación o incremento de su valor de expropiación, pero no impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación, según el Art. 70 de la L.U.A. ni el establecimiento de las medidas correctoras que puedan exigirse, pudiendo mantener su actividad en estas condiciones, hasta su regulación, expropiación o extinción del uso existente.

1.8.3.- CLASIFICACION DE LOS USOS RESPECTO AL FIN AL QUE SE DESTINAN.-



1.8.3.1.- Uso Residencial.-

Es el destinado al alojamiento de personas.

1.- USO DE VIVIENDA.-

Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares y se divide en:

a) Vivienda unifamiliar:

Uso de vivienda en que ésta ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, tanto si éste está segregado en el espacio mediante linderos, como si lo está únicamente en forma de participación en una comunidad, con tipología de edificación en edificios aislados o agrupados horizontalmente y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

b) Vivienda colectiva:

Uso de vivienda en la que éstas se agrupan formando edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

2.- USO DE RESIDENCIA COMUNITARIA.-

Uso residencial destinado a alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna también comunal, como las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, comunidades religiosas, etc.

3.- USO HOTELERO.-

Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personal, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna: casa de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales.

A efectos de densidad computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas o plazas hoteleras.

1.8.3.2.- Uso Productivo.-

Es el destinado a la producción de bienes y servicios, excepto los servicios correspondientes en el uso dotacional.

1.- USO AGROPECUARIO.-

Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

2.- USO INDUSTRIAL.-

Usos productivos correspondientes a actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

a) Industria y almacenes en medio rural:

Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

b) Industrias en medio urbano:

Uso industrial dedicado a la obtención y transformación de materias primas y/o a su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano en zonas destinadas por el Plan, a este uso, en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan.

c) Almacenes:

Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc, aún cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado, etc, cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, en zonas destinadas a este uso o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan



d) Talleres y artesanía:

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios, con el trabajo de un máximo de 5 personas, cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven sin que suponga incomodidad para la vivienda. Incluye los talleres de servicio a vehículos, automóviles sin venta de carburantes. A efectos de compatibilidad y limitaciones, se equiparán a las industrias en medio urbano.

3.- USO COMERCIAL Y DE OFICINAS.-

Usos productivos correspondientes al comercio, a la prestación de servicios privados al público, o a actividades administrativas y burocráticas propias del Sector Terciario, como bancos, seguros, gestorías, administración de empresas o despachos profesionales.

1.8.3.3.- Uso de equipamiento de servicios.-

Es el uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura intelectual o física, asistencia y vida de relación, en forma pública, privada o colectiva, así como a la prestación de servicios públicos por la Administración y los servicios de infraestructura del municipio. Incluye:

1.- USO DE EQUIPAMIENTOS.-

Uso correspondiente a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación. Comprende:

a) Enseñanza:

Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

b) Sanitario:

Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin alojamiento de las personas. Incluye las clínicas veterinarias.

c) Deportivo:

Uso de equipamiento dedicado a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

d) Asistencial:

Uso de equipamiento dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin alojamiento de las mismas. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia.

e) Cultura:

Uso de equipamiento dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, no comprendidos en el uso de enseñanza como archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, etc.

f) Asociativo:

Uso de equipamiento dedicado a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad.

g) Religioso:

Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éste.

h) Centros cívico - comerciales:

Uso de equipamiento que incluye en forma integrada usos de equipamiento de los ya relacionados asociados a usos comerciales y de oficina.

2.- USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.-

Uso de equipamientos y servicios destinado a la dotación de espacios destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, y al ocio colectivo.

3.- USO DE SERVICIOS PUBLICOS.-

Uso de equipamientos y servicios destinados a los que presta la Administración, directamente o a través de intermediarios, incluyen también, actividades privadas, como los medios de telecomunicación que son asimilables a este concepto de servicios públicos. Comprende:



a) Administración:

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración institucional.

b) Servicios urbanos:

Uso de servicios destinado a las actividades propias de los servicios públicos destinados al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.

4.- USO DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.-

Uso de equipamiento y servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía eléctrica y de comunicación, y de evacuación de residuos que constituye la infraestructura de la población.

1.9.- CAPITULO IX.- NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN

1.9.1.- CONDICIONES GENERALES.-

Toda edificación queda sujeta a las limitaciones que según la clase de suelo, zona, etc., resultan de las presentes Normas, y a las disposiciones complementarias que se especifican.

1.9.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

Son las que regulan las características geométricas de los edificios y de los terrenos, o de los edificios entre sí, o con los viales u otros espacios libres o públicos. Será siempre de aplicación el conjunto de todas las limitaciones concurrentes en cada caso.

1.9.2.1.- Limitaciones de parcela.-

Son las que afectan a las características geométricas de las parcelas.

Para su aplicación se definen los siguientes conceptos:

a) Parcela:

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.

b) Linderos:

Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos separando unas de otras.

c) Alineaciones Oficiales:

Son las líneas establecidas por el Plan General u otros instrumentos que las desarrollen, Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle.

d) Alineaciones Existentes:

Las definidas por la edificación existente de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos, públicos o privados.

Son también alineaciones y, por tanto limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada (concepto que se define más adelante) cuando así se señale expresamente por el Planeamiento.

e) Parcela Neta:

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

f) Parcela mínima:

Es la que se establece por el planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

g) Condiciones de solar:

Tendrán la condición de solares las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:

1. Acceso rodado.

2. Abastecimiento de agua.

3. Suministro de Energía Eléctrica.

4. Evacuación de aguas.

5. Pavimentación de la calzada.

6. Encintado de aceras.

7. Alineaciones oficiales aprobadas, y que cumpla las condiciones establecidas para la parcela mínima.

h) Edificación en Suelo Urbano Consolidado que no reúne las condiciones de solar:



Para la concesión de licencias en terreno de Suelo Urbano Consolidado que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de edificación contenidas en el presente Plan y Ordenanzas, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar; ceder gratuitamente los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al quince por ciento de la finca y proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

1.9.2.2.- Limitaciones de posición de la edificación.-

Son las que regulan las características geométricas de los edificios en cuanto a su posición, en relación con la propia parcela, con los viales y espacios libres, y con otros edificios.

Para la aplicación detallada de esta clase de limitaciones dentro de cada tipo de ordenación, se establecen las siguientes definiciones:

1º.- Rasantes del terreno:

Son rasantes naturales o rasante del terreno las cotas sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela antes de que exista transformación por obras o desmontes del terreno natural.

A efectos de la aplicación del Plan sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

- Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del Plan.
- Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación, con arreglo a proyectos aprobados.

A efectos de las obras de urbanización, se tomarán como rasantes:

- Las previstas en los planos del Plan General o en los instrumentos que lo desarrollen Planes Parciales Planes Especiales, Estudios de Detalle o Unidades de Ejecución.

En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante estudios de detalle y proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

2º.- 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.

3º.- 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.

4º.- Plano de rasante inferior del edificio:

El 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.

b) Líneas de fachada:

Son las que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no, con las alineaciones, o con los linderos de la parcela.

Las líneas de fachada tienen carácter de alineación de obligado cumplimiento.

Según la posición de la línea de fachada de los edificios respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

- Fuera de línea, cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- En línea, si ambas coinciden.
- Retranqueo, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

c) Retranqueos:

Son las separaciones, medidas en metros, entre las líneas de fachada y las alineaciones o los linderos de parcela, cuando no son coincidentes.



Son de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establecen en el Plan.

El retranqueo mínimo a linderos siempre que se abran huecos será de 3 m.

Según la posición de las líneas de fachada de un edificio respecto de los linderos, se denomina:

1º.- Exento o aislado:

Cuando ninguna de sus líneas de fachada coincide con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.

2º.- Medianero:

Cuando tiene al menos una línea de fachada común coincidiendo con un lindero común con otra parcela sobre la que existe o pueda construirse un edificio con línea de fachada coincidente asimismo con dicho lindero. Las fachadas o muros coincidentes con el lindero común se denominan: paredes medianeras, medianiles o simplemente medianeras, tanto si constituyen fábricas adyacentes separadas por una junta como si constituyen fábrica compartida por dos edificios o parcelas.

3º.- Entre medianeras:

Cuando es medianero con otros edificios o parcelas en dos o más linderos de la parcela propia.

Cuando los edificios entre medianeras son viviendas unifamiliares se suelen denominar en hilera o en fila.

4º.- Agrupado:

Cuando forma parte de un grupo de edificios medianeros entre sí respecto a unos linderos, y exentos respecto de otros, de modo que el conjunto resultante quede aislado respecto de las parcelas o edificios colindantes.

5º.- Pareado:

Cuando es medianero con parcela o edificio colindante solamente a través del lindero común, y exento respecto a los demás linderos. Equivale a edificio agrupado cuando el grupo consta solamente de dos edificios.

1.9.2.3.- Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.-

Son las que regulan las dimensiones lineales y superficiales de los edificios en sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o suelo en que se sitúan, o en relación con los viales contiguos, con independencia de su posición. A efectos de su aplicación, se establecen los siguientes conceptos:

a) Ocupación de suelo o coeficiente de ocupación:

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.

b) Altura reguladora H.R.:

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 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.

2. Cuando el solar tenga fachada a dos calles que formen esquina o chaflán, se tomará la altura reguladora 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 28 m, la H.R. de cada fachada se aplicará como máximo al 50 % del solar.

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.

Por encima de la H.R. se autorizan únicamente los siguientes elementos:

- Los faldones de cubiertas, siempre que no rebasen un plano inclinado de 35 % trazado por el borde del alero.
- Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, con una altura de 1,20 m. como máximo.
- Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como refrigeradores, paneles solares, etc. con un máximo de 3 m. y sin que excedan de un plano inclinado a 45º trazado por el borde del alero.
- Los remates de cajas de escaleras, con un máximo de 3 m.
- Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas que resulten de las Ordenanzas municipales, normas en vigor o de usos de buena práctica constructiva.

c) Altura en número de plantas:

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

d) Altura libre de plantas:

Altura libre de cualquier planta es la distancia vertical entre el suelo y la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.

e) Edificabilidad:

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

El conjunto de m² edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de planta baja, entreplanta, plantas alzadas o planta bajo cubierta, en esta la edificabilidad computará a partir de una altura de techo de 1,80 m.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela cerrados o abiertos, los porches, los vuelos abiertos.

Igualmente no computarán como superficies edificables las de los sótanos, cuyo techo esté situado a menos de 1,20 m sobre la rasante inferior del edificio, ni contarán como planta.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, situadas en entrantes de fachadas, contabilizan en el cómputo de la superficie edificable.

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

g) Superficie útil y construida:

Superficie útil de un local o vivienda, es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, como cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructura, etc., correspondientes a su trazado en planta.

Superficie construida de un local o vivienda, es la que resulta de sumar a la superficie útil, la superficie de los elementos materiales de su construcción que corresponden íntegramente a su trazado en planta, la parte que le corresponda de los elementos materiales de separación con otros locales o partes comunes del edificio, y la parte proporcional que le corresponda de las superficies construidas de acceso y demás elementos comunes del edificio.

Los criterios a utilizar para la medición de superficies útiles y construidas, tanto en viviendas libres como de protección oficial serán los utilizados por el Ministerio de Fomento para estas últimas.

h) 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.

i) Vuelos:

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 el menos dos de sus lados en 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 planta 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.

1.10.- CAPITULO X.- ORDENANZAS HIGIENICO – SANITARIAS Y OTRAS

1.10.1.- CONDICIONES GENERALES.-

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29 de Febrero de 1944 (Gobernación), por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Así mismo cumplirán con todas las disposiciones vigentes de carácter general que les sean de aplicación. En particular se justificará expresamente en los proyectos el cumplimiento de las Normas Básicas de Edificación correspondientes a Acciones en la Edificación, Condiciones Térmicas, Condiciones Acústicas, Prevención de Incendios y EH-99, o las Normas vigentes que las sustituyan o actualicen.

1.10.2.- CONDICION DE EXTERIOR DE TODA VIVIENDA.-

Toda vivienda tendrá la condición de exterior debiendo cumplir como mínimo que una de sus habitaciones vivideras tenga un paramento, con hueco, que dé frente en una longitud de por lo menos 3 metros a una calle o espacio libre o en su caso el espacio de retranqueo en las zonas que se establece esta última condición.

1.10.3.- PROGRAMA MINIMO.-

Toda vivienda constará como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, inodoro y lavabo. La cocina y el comedor pueden también formar una pieza común cocina - comedor. El baño o aseo tendrá entrada independiente desde pasillo o distribuidor.

1.10.4.- DIMENSIONES MINIMAS PARA VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA DE PROMOCION LIBRE.-

Dormitorio de una cama 6,00 m² anchura mínima 2,00 m

Dormitorio de dos camas 10,00 m² anchura mínima 2,50 m

Comedor - Cuarto de estar 14,00 m² anchura mínima 3,00 m

Cocina: 6,00 m² anchura mínima 1,70 m

Cocina - Comedor: 18,00 m² anchura mínima 3,00 m

Aseo: 3,00 m²

Pasillos: anchura mínima 0,90 m

Vestíbulo de entrada: anchura mínima 1,20 m

Las anchuras mínimas citadas se entienden en el sentido de que pueda inscribirse, en el interior de la habitación, un círculo que como mínimo tenga el diámetro correspondiente a las citadas anchuras, pudiendo ser menor alguna de las dimensiones lineales en puntos exteriores a dicho círculo.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 m.

1.10.5.- DIMENSIONES MINIMAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.-

Las diferentes piezas se ajustarán a lo establecido en la correspondiente normativa específica.

1.10.6.- PATIOS INTERIORES.-

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a tres metros, cuando a él tengan luces y vistas



habitaciones vivideras. Las luces rectas en ningún caso serán menores de 2 m. respecto del paramento de enfrente. La separación de un hueco al predio colindante será como mínimo de 60 cm.

1.10.7.- CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION.-

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación natural directa al exterior por medio de huecos con superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros, baños o aseos sin ventilación natural directa, así como para la salida de humos y gases de las cocinas o de los nichos cocinas en el caso de cocina - comedor deberá existir ventilación mediante chimeneas tipo SHUNT.

La salida de las chimeneas debe prolongarse al menos 40 cm por encima de la cumbrera o 1,20 m. por encima del nivel del suelo cuando se trate de azoteas planas. En ningún caso quedará por debajo del nivel superior de cualquier hueco de ventilación directamente en paramentos situados a menos de 8 m. de distancia.

1.10.8.- PORTALES Y ESCALERAS.-

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

Nº de escaleras: Será necesaria una escalera para servir como máximo a 12 viviendas.

Peldaños: Huella: anchura mínima; 0,28 m/libre

Tabica: altura máxima; 0,185 m/libre

nº máximo de peldaños en cada tramo: 16

Anchura máxima: 1,00 m

Rellanos: Dimensión mínima de mesetas 1,00 m²

Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,20 m.

Ventilación e iluminación: Tendrán ventilación e iluminación exterior en todas sus plantas, excepto planta baja, y con una superficie mínima de huecos de 1,00 m²/planta.

La ventilación podrá ser cenital, siempre que el hueco de escalera tenga las dimensiones mínimas de 0,90 x 0,90 m.

1.10.9.- LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA.-

Los locales destinados a comercio o industria, deberán cumplir con la Normativa Sectorial, y en particular en lo que se refiere a las condiciones de higiene mínimas.

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.

En el caso de que estos locales sean anexos a vivienda, podría servir un baño o aseo de la vivienda, siempre y cuando sea fácilmente accesible desde el local.

1.10.10.- DESAGÜE DE LOS EDIFICIOS.-

En todo el suelo urbano, será obligatorio el vertido a la red general de alcantarillado de las aguas negras o sucias, procedentes de los edificios. En el caso de industrias que pudieran producir con ellas algún tipo de contaminación se tomarán las medidas correctoras oportunas que sean necesarias, previamente a su vertido.

Queda prohibida la construcción de pozos negros y cualquier otro método de recogida de aguas fecales, que no sea el previsto en estas ordenanzas.

Se permitirán pozos o fosas sépticas en las edificaciones situadas en los Suelos no Urbanizables, ajustándose a los distintos tipos descritos en las correspondientes N.T.E. o los prefabricados por casas especializadas que garanticen un correcto funcionamiento sanitario, se separarán como mínimo 3 metros sobre las propiedades vecinas, sin que ello exima a los propietarios de su responsabilidad por daños o perjuicios a terceros, si estos se produjeran.

1.10.11.- ACOMETIDAS.-



Las instalaciones de cada parcela se conectarán a las redes generales mediante una sola acometida para cada uno de los servicios. Por motivos justificados podrá autorizarse una segunda, pero desde una calle distinta a la primera.

La acometida a la red de vertido se realizará desde una arqueta de registro principal, por un ramal con una pendiente mínima de 3 % que conducirá todas las aguas recogidas al colector oficial, formando, la unión de ambos, ángulos de 90°.

El resto de acometidas se realizará con arreglo a las normas de la empresa suministradora.

Realizadas éstas, el propietario deberá reponer aquellos elementos de la urbanización que hubieran sido afectados con otros de la misma calidad y características que los existentes o de la forma que el Ayuntamiento disponga en concordancia con los del entorno.

1.11.- CAPITULO XI.- OTRAS DEFINICIONES

1.11.1.- SOTANOS.-

Se entiende por sótanos los locales enterrados o semienterrados (semisótano), cuyo techo esté a menos de 1,20 m. por encima del Plano de Rasante Inferior en el punto más bajo definido en 1.9.2.2.

La parte de planta semi - enterrada (semisótano) cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de 1,20 m. por encima de este nivel tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y no podrá superar el porcentaje de ocupación permitido para la planta baja en la zona de que se trate, quedando libre de edificación en cualquier planta el espacio restante hasta el 100 %.

Usos permitidos: Garaje, bodega, almacenes ligados al uso de la planta baja.

Dispondrán de ventilación directa o forzada, mediante ventanas, respiraderos, chimeneas, etc.

La altura libre mínima será de 2,20 m, para uso de aparcamiento y 2,40 m. para otros usos.

En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en planta sótano.

1.11.2.- PLANTA BAJA (B).-

Se denominará planta baja a la planta de menor cota de las de la edificación cuyo techo se sitúe a más de 1,20 m. por encima de la cota media de rasante del edificio.

La altura mínima libre será de 2,20 m. para el uso de garaje y 2,50 m. para viviendas y el resto de usos.

Usos permitidos: garaje y todos los señalados en la zona de que trate.

1.11.3.- PLANTAS ALZADAS O PLANTA DE PISO.-

Son las situadas a niveles superiores al techo de la planta baja.

Altura libre mínima 2,50 m.

En baños, aseos y pasillos la altura podrá rebajarse a 2,20 m.

Usos permitidos: los especificados en cada zona, excepto en las zonas residenciales que no se admitirán usos independientes de la vivienda salvo como complemento de ésta como despachos profesionales y usos de hostelería.

1.11.4.- CHAFLANES.-

Las alineaciones de fachada formarán en sus encuentros, ángulos que serán achaflanados, con el siguiente criterio:

Ángulos rectos y agudos Chaflán de 3 m.

Ángulos obtusos Chaflán de 5 m.

El chaflán se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo.

Las superficies del chaflán serán de cesión gratuita y obligatoria y no podrá ser ocupada en ninguna planta, incluidas las plantas bajo rasante.

Esta superficie será computable en el cálculo de la edificabilidad de la finca cuando se ceda.

Sobre ella se permitirán los vuelos y aleros correspondientes a la zona.

En la Zona Residencial R-1 al objeto de mantener la trama histórica, se conservan las alineaciones de las edificaciones existentes, aplicándose esta normativa únicamente a los solares libres de edificación.



En los casos dudosos se solicitará informe previo al Ayuntamiento.

1.12.- CAPITULO XII.- OBRAS DE REHABILITACION

1.12.1.- Las operaciones de rehabilitación de edificios se efectuarán de conformidad con el Real Decreto 2.329/1.983 de 28 de Julio.

A las obras de rehabilitación en edificios no afectados por alineaciones y que mantengan el volumen original, no les será de aplicación lo contenido en el Capítulo IX - "NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN", de las Normas y Ordenanzas de carácter general, siempre que esté debidamente justificado mediante los necesarios planos de estado actual.

Cualquier modificación o incremento en su volumetría, llevaría consigo la inmediata aplicación de estas Ordenanzas, a la totalidad del conjunto.

1.12.2.- Respecto a lo contenido en el Capítulo X - "HIGIENICO SANITARIAS", no son de obligado cumplimiento los puntos 1.10.4. "DIMENSIONES MINIMAS PARA VIVIENDA", 1.10.6. "PATIOS INTERIORES", 1.10.8. "ESCALERAS", en el punto 1.10.7. "CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION", el párrafo primero referente a iluminación y ventilación natural directa al exterior.

TITULO II

NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

2.1.- CAPITULO I.- REGIMEN DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCION

2.1.1.- DEFINICION DE SUELO URBANO.-

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos que el Plan incluya dentro de dicha clasificación de acuerdo con los criterios del Artº 8 de la Ley 6/1998 y 13 de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Los suelos clasificados como urbanos, se reflejan en la documentación gráfica mediante la delimitación correspondiente.

2.1.2.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.-

Las facultades del derecho de propiedad, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes que se deriven de la LUA de este Plan General de Ordenación, y de los Planes que pudieran desarrollarlas, según lo dispuesto en el Capítulo 2º del Título I de la indicada norma.

La cuantificación del derecho a edificar en suelo urbano, viene determinada por la aplicación del coeficiente de edificabilidad, establecido para cada zona, a la parcela neta de que disponga el propietario. Hay que tener en cuenta que no consumen edificabilidad ni en los sótanos, ni la parte del semisótano que se especifica en el epígrafe 1.11.1. de estas normas.

2.1.3.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PGOU EN SUELO URBANO.-

Estas normas y las determinaciones graficadas en los planos son aplicables directamente para la obtención de licencia, incluso en las áreas señaladas para posibles desarrollos a través de Unidades de Ejecución.

2.1.4.- ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO.-

El suelo urbano, atendiendo a los diversos usos posibles y a los diferentes tipologías dentro de ellos, se divide en zonas homogéneas, cada una de las cuales se rige por una normativa específica que se establece en los apartados siguientes:

1. ZONA RESIDENCIAL R-1
2. ZONA RESIDENCIAL R-2
3. ZONA RESIDENCIAL R-3
4. ZONA INDUSTRIAL
5. ZONA EQUIPAMIENTO
6. ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
7. ZONA VERDE PÚBLICA

2.1.4.1.- Zona Residencial R-1

Limitaciones de uso

Uso principal: Residencial

Usos compatibles: a) Residencia comunitaria y Hotelero



b) Comercial y Administrativo

c) Agrícolas

d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc

e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos

f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas 45 dB (A)

Entre las 22,00 y las 8,00 horas 30 dB (A)

Limitaciones de volumen

a) Parcela mínima

La parcela mínima deberá tener 6 m de fachada y 150 m² de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificio o solares existentes, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de 20 m.

b) Limitaciones de posición

La vivienda deberá tener una prolongación del cuerpo edificatorio principal hasta fachadas, y la tapia deberá ser con similares materiales a los de la construcción principal.

c) Superficie máxima edificable

La ocupación máxima del suelo será del 100 % en plantas bajas y sótano, y del 75 % en plantas alzadas.

La superficie libre en plantas alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Se exceptúan de la aplicación de este artículo, aquellos solares existentes que tengan una superficie inferior a 150 m² los cuales podrán edificar el 100 % en todas sus plantas.

d) Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3,00 m²/m².

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta se regulará por lo estipulado en el artº 1.9.2.3. de esta Normativa.

No se autorizan los semisótanos por entender que las tipologías tradicionales del casco histórico no admiten este componente.

e) Altura máxima

La altura máxima edificable será de 10,00 m y tres plantas más aprovechamiento bajo cubierta (B+2) + AC.

Por encima de la altura máxima se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor, trasteros o desvanes, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta para uso de vivienda. Altura libre en planta baja máxima 3,50 m.

f) Vuelos sobre espacios públicos

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,00 m en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

Calles de menos de 4 m No se autoriza

Calles de 4 a 6 m 0,40 metros

Calles de más de 6 m 0,80 metros

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

Limitaciones Estéticas

Edificaciones de nueva planta

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial



atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) Se recomienda el tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados o revestimientos pétreos o similares
- b) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas
- c) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja curva, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja vieja y se prohíbe taxativamente, la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 30º.

- d) Se prohíben las terminaciones de cubiertas en terrazas, siempre que den a las alineaciones exteriores.

- e) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.

Vallas de terreno o solares

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla con tonos que se adapten a los existentes en los alrededores.

Determinaciones para las edificaciones colindantes a la zona verde ubicada junto a la Calle del Castillo en Valcarca.

Los proyectos para obtención de licencia de nueva construcción de los edificios que lindan con la zona verde descrita, deberán aportar un estudio que adopte las medidas necesarias para evitar daños debidos a los posibles desprendimientos del macizo rocoso existente.

2.1.4.2- Zona Residencial R-2

Limitaciones de uso

Uso principal: Residencial, vivienda unifamiliar. Se permitirá una única vivienda por parcela.

Usos compatibles: a) Residencia comunitaria y Hotelero

b) Comercial y Administrativo

c) Pequeños talleres artesanales familiares, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente

Limitaciones de volumen:

a) Parcela mínima

La parcela mínima deberá tener 6 m de fachada y 150 m² de superficie.

Cuando se trata de edificios o solares existentes, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

b) Limitaciones de posición

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones oficiales.

Se permite retranquearse de éstas cuando se establezca una continuación de la alineación con un tratamiento adecuado del cerramiento.

c) Superficie máxima edificable

La ocupación máxima del suelo será del 100 % en planta baja, sótano y semisótano y del 75% en el resto de plantas.

d) Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,00 m²/m².

e) Altura máxima

La altura máxima edificable será de 7,50 m y dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta B + 1 + AC.

Por encima de la altura máxima, solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, trasteros, desvanes y aprovechamiento bajo cubierta.

Altura libre en plantas mínimo 2,50 m.



Limitaciones Estéticas

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local. Prohibiéndose el uso de materiales de color negro en cubiertas.

2.1.4.3.- Zona Residencial R-3

Limitaciones de uso:

Uso principal: Residencial, vivienda unifamiliar pareada o aislada

Usos compatibles: a) Residencia comunitaria y Hotelero

b) Pequeños talleres artesanales familiares, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente. También se permiten los usos comercial, administrativo y equipamientos

Limitaciones de volumen

a) Parcela mínima

La parcela mínima deberá tener 300 m² de superficie y 12 m de fachada. Cuando se trate de edificios o solares existentes, podrá edificarse aunque tengas dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

b) Limitaciones de posición

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial y a los linderos laterales de 3 m como mínimo, salvo el correspondiente compromiso de adosado con las parcelas colindantes.

c) Superficie máxima edificable

La ocupación máxima del suelo será del 75 % en planta baja, sótano y semisótano.

d) Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,40 m²/m².

e) Altura máxima

La altura máxima edificable será de 7,50 m dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta B+1 + AC

Por encima de la altura máxima, solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, trasteros, desvanes y aprovechamiento bajo cubierta.

Altura libre en plantas mínimo 2,50 m.

Limitaciones Estéticas

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local. Se prohíbe el uso de materiales de color negro en cubiertas.

2.1.4.4.- Zona Industrial

Este tipo de ordenación corresponde a parcelas integradas totalmente por edificaciones industriales.

Limitaciones de uso

Uso principal: El de industrial y almacenes, permitiéndose todos los tipos con excepción de aquellos que puedan producir efectos perjudiciales sobre el resto del Polígono.

Usos compatibles:

a) Alojamiento: Queda excluido a excepción de las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

b) Terciario: Comercio se permite el uso comercial mayorista. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con la industria establecida.

c) Equipamientos: La enseñanza de Formación Profesional que esté unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos. Se admite el uso de hostelería.

c) Quedan prohibidos los restantes usos.

Cada industria deberá reservar, dentro de su área, los espacios para estacionamiento y carga y descarga de mercancías en función de sus necesidades.

a) Limitaciones de volumen

Se establece una parcela mínima de 500 m².

**b) Limitaciones de posición**

Las edificaciones podrían tener la fachada sobre la vía pública o retranqueada de la misma, podrá tener todo el frente de la parcela o dejar parte sin edificar.

Cuando no se edifique todo el frente de las parcelas, el espacio o espacios libres quedará limitado por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública. En este cerramiento podrán abrirse puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de construcción. Su localización estará en el interior de la parcela.

Asimismo, independientemente de esta reserva de aparcamiento, se habilitará espacio suficiente en el interior de la parcela para las operaciones de carga y descarga sin invadir la vía pública.

c) Superficie máxima edificable

La ocupación máxima será del 80 %, con un retranqueo a la fachada posterior de 5 m para prevención de incendios.

d) Edificabilidad

Se establece una edificabilidad en suelo industrial de 1 m²/m², de suelo neto industrial.

e) Altura máxima

El número máximo de plantas será de dos (PB+1), destinando el uso de la segunda planta a oficinas.

La construcción total, tendrá una altura máxima de cumbrera de 12 m.

Se excluyen de esta altura las construcciones especiales para la industria como chimeneas, silos, etc que no tendrán limitación de la misma, siempre que se justifique su necesidad mediante el proyecto correspondiente.

f) El frente mínimo de parcela será de 10 m.**g) Protección del medio ambiente**

El proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del Impacto Medioambiental de la misma, justificando a partir de procesos industriales proyectados y los residuos previsibles, la compatibilidad de la industria, por sí o a través de medidas correctoras, con el medio urbano en que queda englobada.

A continuación se establecen unos parámetros de obligado cumplimiento para aquellos casos en que normas específicas o generales de mayor rango no los establezcan. En caso de duplicidad se adoptará la más restrictiva.

Emisiones a la atmósfera

Todas las industrias u otro tipo de actividad que tengan emisiones a la atmósfera cumplirán la reglamentación específica sobre el particular, que en la actualidad es la siguiente:

Ley 38/1972 (BOE de 26-12-72) de Protección del Ambiente Atmosférico, que establece las líneas de actuación para prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica.

Decreto 883/1975 del Ministerio de Planificación y Desarrollo (BOE del 22-04-75) que desarrolla la Ley anterior.

Vertidos de aguas residuales

En relación a los efluentes líquidos de las actividades industriales recogidas en la red municipal, se indican las siguientes condiciones:

- Vertidos prohibidos

De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, pueden causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o



interreaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.

d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.

e) Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.

- La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

- Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucléidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; sólo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

- Vertidos permitidos

Los vertidos industriales se fijarán de acuerdo al "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2004. Se establecerá la obligatoriedad de depuración previa si los vertidos no cumplen dichos requisitos, así como la necesidad de una arqueta de inspección.

Ruidos:

Se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los límites siguientes:

- En bandas de 125 a 150 Hz 92 dB

- En bandas de 500 a 1.000 Hz 85 dB

- En bandas de 2.000 a 4.000 Hz 80 dB

2.1.4.5.- Zona de Equipamiento

Limitaciones de uso

Se permiten en esta zonificación los usos religiosos, culturales, administrativos, de guardería, recreativos, de aparcamiento y de servicios indistintamente, así como los usos complementarios de estos principales permitidos.

Como máximo, se permite la construcción de una vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento con una superficie máxima de 90 m² útiles.

Limitaciones de volumen

Habida cuenta de que esta zonificación comprende en casi su totalidad edificios ya construidos, ubicados en la zona del Casco Antiguo, en cuanto a condiciones de volumen, altura, etc., serán de aplicación las contenidas en el TÍTULO II – ZONA RESIDENCIAL



R-1, tendiendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios se puede establecer condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los citados artículos.

2.1.4.6.- Zona de Equipamiento Deportivo

Limitaciones de uso

Usos dominantes: Todo tipo de instalaciones o construcciones deportivas, campos de juegos, pistas, piscinas, vestuarios, pabellón deportivo, etc.

Usos compatibles: a) Instalaciones auxiliares y club social, bar, restaurante, siempre al servicio del uso principal.

b) Una vivienda vinculada al mantenimiento, con una superficie útil máxima de 90 m².

Limitaciones de volumen

El volumen construido estará en función del uso de la instalación con una ocupación de la parte edificada sobre la total, máximo del 75 %. Edificabilidad 1,00 m²/m².

Número de plantas máximo PB+1.

Altura máxima a justificar en función de la instalación.

Posición de las Edificaciones

La disposición será libre dentro de la parcela, pero ordenando todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

2.1.4.7.- Zona Verde Pública

Limitaciones de uso

Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, aseos públicos y quioscos.

Limitaciones de volumen

- Edificabilidad máxima 0,2 m²/m²

- Altura máxima 3 m

- Número de plantas máximo: PB

2.1.4.8.- Unidades de Ejecución

Atendiendo a los criterios de la LUA el Suelo Urbano se categoriza en Suelo urbano consolidado y no consolidado.

Tendrán la condición de Suelo urbano consolidado los que cuentan con acceso rodado integrado en la malla urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de agua así como servicios de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que exista o se haya de construir; los incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en 2/3 partes de su superficie edificable.

Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano expresamente así clasificados por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

En las Unidades de Ejecución se considerará como prevalente el número de viviendas fijado frente al techo posible edificable.

Se delimitan como Suelo urbano no consolidado 20 Unidades de Ejecución en Binaced y 2 Unidades de ejecución en Valcarlos estableciéndose como sistema de gestión el de compensación.

Según el Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, se deberán respetar las siguientes condiciones:

UE 2. Se deberá respetar la acera de unos 4 metros actualmente construida.

UE 8. Se mantendrá la alineación de edificación de la manzana residencial contigua, lo que supone dejar desde el borde de la línea blanca, unos 10,5 metros.

UE 9. Misma consideración que en el caso anterior.

UE 17 y 19. Se deberá mantener en ambas márgenes, espacio para mantener una calzada de 8 metros, más una distancia a la alineación de las edificaciones de 10 metros en cada margen a medir a partir de estos ocho metros, pensando además, que la acera a construir deberá tener una anchura de 4 metros.

UNIDADES DE EJECUCIÓN

BINACED

LAS FICHAS DE LAS UNIDADES SE ENCUENTRAN EN LOS ANEXOS.



UNIDADES DE EJECUCIÓN

VALCARCA

LAS FICHAS DE LAS UNIDADES SE ENCUENTRAN EN LOS ANEXOS.

TITULO III

NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

3.1.- CAPITULO I.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

3.1.1.- AMBITO DE APLICACIONES.-

Las presentes normas de urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales que se redacten a partir de la entrada en vigor del PGOU o en cumplimiento de algunas de sus determinaciones.

3.1.2.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.-

Los Planes Parciales contendrán todas aquellas determinaciones y especificaciones que se fijan en la L.U.A. y en el Reglamento de Planeamiento y entre ellas las siguientes:

1. Asignación y ponderación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes zonas.
2. Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.
3. Trazado y características de las redes de comunicación y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.
4. Señalamiento de alineaciones, rasantes y aparcamientos.
5. Establecimiento de plazos para la edificación y reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de los terrenos y su entorno.
6. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
7. Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en las unidades de ejecución del sector, entre ellos el de urbanización.
8. Sistemas generales incluidos o adscritos.
9. Sistema de actuación previsto para las unidades de ejecución que se delimiten.
10. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y los que se fijan reglamentariamente.
11. En caso de Suelo Urbanizable No Delimitado, aprovechamiento media de cada Sector. Los Planes Parciales de iniciativa particular, además de las determinaciones ya mencionadas, deberán ajustarse a lo establecido en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

CARGAS EN SUELOS URBANIZABLES

- En suelos residenciales, 90,15 E por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.

- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 E por m² de suelo industrial o 90,15 E por habitante equivalente.

Estar cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Binaced-Valcarca, para que éste a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua, para sufragar el coste de construcción de la depuradora.

3.1.3.- SISTEMAS DE EJECUCIÓN.-

En la ejecución de los Planes Parciales, se prevé que el sistema más idóneo es la COMPENSACIÓN; no obstante, el Ayuntamiento podrá optar por cualquier otro, estableciéndolo así en acuerdo plenario o en el propio Plan Parcial.

3.2.- CAPITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE

3.2.1.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.-

Se detallan las siguientes Áreas de Suelo Urbanizable no delimitado:

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO RESIDENCIAL

SUNDR – 1



Superficie 45.831 m²

Densidad máxima 40 viv/Ha

Edificabilidad máxima bruta 0,5 m²/m²

Uso residencial unifamiliar

Usos compatibles: todos los de carácter dotacional privado o público.

Usos no compatibles: Industrial, salvo talleres artesanales de pequeña embargadora.

Tipología de la Edificación PB + 1 + Aprovechamiento bajo cubierta

Anchura mínima viales 10 m

Determinaciones:

La superficie mínima del sector a delimitar será de 0,50 Ha.

Deberá obtenerse un vial que conecte la zona industrial con la Ctra. de Monzón en la vía abierta en suelo urbano.

La estructura de los nuevos viales conectará con los existentes en el suelo urbano colindante.

SUNDR – 2

Superficie 62.401 m²

Densidad máxima 40 viv/Ha

Edificabilidad máxima bruta 0,5 m²/m²

Uso residencial unifamiliar

Usos compatibles: todos los de carácter dotacional privado o público.

Usos no compatibles: Industrial, salvo talleres artesanales de pequeña embargadora.

Tipología de la Edificación PB + 1 + Aprovechamiento bajo cubierta

Anchura mínima viales 10 m

En la carretera A-2220 se deberá mantener en ambas márgenes espacio para mantener una calzada de 8 m., más una distancia a la alineación de las edificaciones de 10 m. en cada margen a medir a partir de estos 8 m., pensando además, que la acera a construir deberá tener una anchura de 4 m. En la margen derecha, se produce la incorporación de los camiones pesados, que procedentes de Binéfar, evitan el centro urbano por este vial.

Determinaciones:

La superficie mínima del sector a delimitar será de 0,50 Ha.

Deberá obtenerse un vial que conecte con la calle Santa Ana.

La estructura de los nuevos viales conectará con la trama urbana existente.

SUNDR – 3

Superficie 38.911 m²

Densidad máxima 40 viv/Ha

Edificabilidad máxima bruta 0,5 m²/m²

Uso residencial unifamiliar

Usos compatibles: todos los de carácter dotacional privado o público.

Usos no compatibles: Industrial, salvo talleres artesanales de pequeña embargadora.

Tipología de la Edificación PB + 1 + Aprovechamiento bajo cubierta

Anchura mínima viales 10 m

Se mantendrá en la carretera A-1238 la anchura de la acera previa, de anchura 4,3 m., y distancia de la edificación a la carretera de 10 m., tal y como se realiza en la pastilla anterior de suelo urbano. Todo de modo, que en un futuro, se acondicionase la carretera, se pueda ejecutar una calzada de 8 m. de anchura.

Determinaciones:

La superficie mínima del sector a delimitar será de 0,50 Ha.

La estructura de los nuevos viales conectará con la trama urbana existente.

SUNDR – 4

Superficie 23.304 m²

Densidad máxima 40 viv/Ha

Edificabilidad máxima bruta 0,5 m²/m²

Uso residencial unifamiliar

Usos compatibles: todos los de carácter dotacional privado o público.

Usos no compatibles: Industrial, salvo talleres artesanales de pequeña embargadora.



Tipología de la Edificación PB + 1 + Aprovechamiento bajo cubierta

Anchura mínima viales 10 m

Determinaciones:

La zona verde se localizará junto a la existente en suelo urbano, y la carretera.

La superficie mínima del sector a delimitar será de 0,50 Ha.

La estructura de los nuevos viales conectará con la trama urbana existente.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO INDUSTRIAL

SUNDI – 1

Superficie 71.726 m²

Edificabilidad bruta 0,6 m²/m²

Uso Industrial

En la carretera A-2220 la línea límite de edificación se situará a los 15 m. estipulados por la ley.

La superficie mínima del sector será de 2 Ha.

SUNDI – 2

Superficie 55.853 m²

Edificabilidad bruta 0,6 m²/m²

Uso Industrial

Deberá mantenerse la línea límite de edificación a 15 m. medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. En cuanto al acceso, que deberá ser común al de la empresa CONCISA, deberá situarse lo más alejado del cambio de rasante situado aproximadamente en el km. 2, debiendo procurar eliminar la entrada de los vehículos de Concisa a lo largo de todo el frente de la carretera.

La sector mínimo a desarrollar será de 2 Ha.

TITULO IV

NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

4.1.- CAPITULO I. – REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

4.1.1.- DEFINICIÓN.-

Suelo No Urbanizable son los terrenos del término municipal que deban 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 limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; o aquellos que el Plan considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal o ganadero o por sus riquezas naturales.

4.1.2.- CLASIFICACIÓN.-

El Suelo No Urbanizable se clasifica Especial y Genérico:

Suelo No Urbanizable Especial

El Plan reconoce como tal los que deban 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 limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y, en todo caso, los terrenos que en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

Se divide a su vez este Suelo en las siguientes áreas:

- a) De protección de las infraestructuras y recursos hidráulicos
- b) De protección del medio ambiente, del suelo y del paisaje
- c) De protección de yacimiento arqueológicos o restos de interés histórico artístico

Suelo No Urbanizable Genérico

Es el resto de los terrenos de Suelo No Urbanizable, cuya utilización estará sometida a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley del Suelo de Aragón.



4.1.3.- REGIMEN GENERAL.-

El Suelo No Urbanizable, en todas sus clases carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en los Art. 22 a 25 de la Ley Urbanística de Aragón.

4.2.- CAPITULO II.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

CONDICIONES GENERALES

4.2.1.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.-

A efectos de establecer las limitaciones correspondientes a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los permitidos por este Plan se clasifican en cuatro grupos:

1. Construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas y planes del Departamento de Agricultura.

2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ser emplazadas en el medio rural, con las limitaciones establecidas en el artículo 24 de la Ley Urbanística de Aragón.

4. Edificios destinados a vivienda familiar, en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los tipos de las construcciones que puedan autorizarse habrán de ser adecuados a su condición de aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4.2.1.1.- Usos vinculados a explotaciones agrarias.-

Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo y entre ellos se distinguen:

a) Usos de cultivos

Se integran en este uso tanto los cultivos propiamente dichos como praderas, pastizales, plantaciones forestales, y aquellas obras e instalaciones que mejoran directamente a los mismos, tales como nivelaciones, captación de aguas, acequias, adarbes, instalaciones de riego, viveros, invernaderos que no comprendan obras de edificación propiamente dichas. Estos usos quedan exentos de autorización urbanística.

b) Construcciones agrícolas

Podrán autorizarse construcciones destinadas a guardar maquinaria agrícola, naves para almacenamiento de productos derivados o destinados al cultivo y para recogida o protección del ganado que directamente se sustente de las fincas donde estén emplazadas y asimismo todas aquellas que estén vinculadas con el uso agrícola de los predios.

La realización de estas construcciones estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- Deberán situarse en una finca cuya superficie sea igual o superior a 4.000 m²

- La superficie máxima edificable no sobrepasará 0,1 m²/m²

- Las construcciones permitidas serán de una planta, debiendo quedar retranqueadas de los linderos de la finca un mínimo de 6 metros.

- Cuando un propietario no disponga de una finca de superficie mínima necesaria, podrá agregar a los efectos exigidos, las superficies de varias que sean de su propiedad e instalar en una de ellas las construcciones precisas, vinculando a dicha construcción las fincas contabilizadas.

- En fincas de superficie inferior a 4.000 m², únicamente se podrán construir casetas de aperos con una superficie máxima de 12 m² y una sola planta, siempre que se justifique que la parcela no procede de una segregación o división posterior a la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

c) Construcción de granjas

Podrá autorizarse la construcción de granjas respetando la reglamentación vigente sobre esta materia.

Las construcciones deberán retranquearse un mínimo de 5 m., de todos los linderos de la parcela donde estén emplazadas y ser de una sola planta con altura máxima de 4,50 m.



Cuando por el tipo de granja se requiera mayor altura, se permitirá exceder las alturas anteriores.

Las distancias entre explotaciones, a núcleo urbano, a cauces, etc, deberán adecuarse a lo establecido en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, o bien remitirse genéricamente al mismo.

Los usos y obras de los apartados b) y c) del punto anterior, se someterán a licencia urbanística que será concedida de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la L.U.A. Será condición imprescindible para el otorgamiento de ésta que el solicitante acredite su condición de agricultor. También podrán obtenerla las sociedades agrarias o cooperativas cuyo objetivo social sea exclusivo de la explotación agrícola, ganadera o forestal. Los demás supuestos estarán sujetos a autorización especial de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la L.U.A.

4.2.1.2.- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.-

Comprende las siguientes modalidades:

- a) Las de construcciones e instalaciones provisionales necesarias durante la ejecución de una obra pública.
- b) Las de las construcciones o instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, mantenimiento, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculados.
- c) Los vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, como puede ser puestos de socorro, estaciones de servicio, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes.

Las licencias serán otorgadas por el Ayuntamiento.

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio organismo con capacidad para otorgar la licencia.

4.2.1.3.- Usos de utilidad pública o interés social que requieran emplazarse en el medio rural.-

Entre ellos se pueden encontrar:

- Las instalaciones y edificios de carácter agrícola o ganadero que superen los límites establecidos en el punto 4.2.1.1.
- Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-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 asistenciales especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.
- Los usos de carácter recreativo, tales como las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor.
- Actividades de esparcimiento: áreas de picnic, establecimientos provisionales, camping y demás campamentos de turismo.
- Los depósitos de áridos, 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.
- Los servicios de infraestructuras y cementerio.
- Alojamiento para trabajadores temporales, siempre y cuando no se transformen en viviendas definitivas.

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,2 m²/m².

La autorización de los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se sujetará a la tramitación prevista en el artículo 25 de la L.U.A.

Cuando las construcciones requieran una ocupación de más de 3 Ha o una superficie construida superior a 5.000 m², se tramitará como proyectos supramunicipales, de conformidad con lo establecido en los artículos 76 a 81 de la L.U.A.

4.2.1.4.- Usos de vivienda familiar.-



Podrá autorizarse la construcción de vivienda familiar cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Condición de aislada

El propietario deberá disponer de una finca cuya superficie sea igual o superior a 10.000 m²

Las edificaciones deberán quedar retranqueadas un mínimo de 8 m a cualquier lindero de la finca.

b) Condiciones de la edificación

La altura máxima será de 7 m y dos plantas (PB+1)

Limitaciones Estéticas

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, quedando por tanto expresamente prohibidos, los acabados de cubiertas en color negro (pizarra, teja negra, etc).

c) Servicios a la parcela

- Acceso a la parcela: La parcela deberá ser accesible para vehículos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.

- Abastecimiento de agua: Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985, y siempre que se asegure su calidad según lo establecido en el Real Decreto de 18l de junio de 1982.

- Evacuación de aguas: No se permite el vertido de aguas residuales sin su previa depuración.

En todo caso, y con carácter previo a la obtención de licencia, se estará a lo dispuesto en los artículos 84 y siguientes de la Ley de Aguas.

La tramitación del uso de vivienda familiar y construcciones anejas que hayan de emplazarse en Suelo No Urbanizable se sujetará a lo previsto en el artículo 23 de la L.U.A.

d) Núcleo de población

Definición de núcleo de población

Se considera núcleo de población, dentro del suelo no urbanizable, la agrupación de edificaciones de características residenciales lo suficientemente próximas como para ser susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes, y que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades dotacionales.

Condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población

Las condiciones objetivas que puedan suponer peligro de formación de núcleo de población, y que deberán tenerse en cuenta para su valoración global a la hora de decidir la concesión o no de licencia en Suelo No Urbanizable, son las siguientes:

- Cualquier parcelación de terrenos.

- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones, tales como:

· Agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal, acequias, etc.

· Red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales

· Red eléctrica de baja tensión

· Acceso rodado

- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo rústicos.

- Existencia en el Suelo No Urbanizable de viviendas unifamiliares aisladas en un número igual o mayor de tres (3) dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 100 m.

4.3.- CAPITULO III. – SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

4.3.1.- PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDRÁULICOS E INFRAESTRUCTURAS.-

Estos suelos son inedificables salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructuras que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección, vendrá fijada por la legislación propia de ésta.

Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.



ZONA DE PROTECCIÓN DE LAS RIBERAS DEL CINCA

Esta protección se regula en la Ley 29/1985, de 2 de agosto y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86, de 11 de abril), para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras en la zona de policía (100 ml en horizontal a la margen del cauce, embalse o canal).

Conforme a lo indicado en el Decreto 85/1990, de 5 de junio, a 200 ml del cauce será precisa autorización previa del Organismo de Cuenca, y autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, salvo en Suelo Urbano, debiéndose incorporar un análisis del impacto producido.

Se prohíbe expresamente afección a la vegetación natural existente en los márgenes de los cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales que no cuenten con autorización del Organismo de Cuenca.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables con periodos de retorno inferiores a 50 años.

ZONA DE PROTECCIÓN DEL CANAL DE ZAIDIN

Se establece una zona de protección de 30 m desde el cajero a ambos lados del canal.

ZONA DE PROTECCIÓN DE ACEQUIAS

Se establece una banda de protección de 3 m a cada lado del cajero de la acequia.

ZONA DE PROTECCIÓN DE LINEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc, que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de septiembre de 1973.

ZONA DE PROTECCIÓN DE LA LINEA DE TELEFONOS

La separación será de 5 m a cada lado desde el eje de la línea.

ZONA DE PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS A-1234, A-1238, A-1239, A-140

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras y la Ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por R.D. 1512/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

Dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía y tres (3) m. en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación 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.

Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista y ocho (8) m. en las demás carreteras estatales, autonómicas y provinciales.

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 en 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.

Las plantaciones 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 conducciones 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.

Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista cincuenta (50) m. las carreteras estatales, autonómicas y provinciales.

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

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

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

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

Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- A cincuenta (50) m. de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.

Será de aplicación en la Variante de Binaced.

- A veinticinco (25) m. de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.

- A dieciocho (18) m. de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.

Será de aplicación en la Carretera A-140.

- A quince (15) m. de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

Será de aplicación en las carreteras A-1238 y A-1240.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de



edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva. Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

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

ZONA DE PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 10/2005, del 11 de noviembre de vías pecuarias de Aragón. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas, guardarán las distancias mayores de ocho metros (8 m) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de diez metros (10 m), del eje de los mismos.

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, y 3 m del borde exterior de la plataforma del camino.

PROTECCIÓN DE TENDIDOS AÉREOS

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de Telecomunicación y Radiodifusión del Estado.

ZONA DE PROTECCIÓN DE REDAGÍO TRADICIONAL

Se establece la protección permitiendo el uso de edificaciones de carácter agropecuario y se prohíben las edificaciones destinadas a vivienda.

La ocupación máxima del suelo será del 10% y la superficie máxima edificable no sobrepasará los 0,1 m²/m².

SNEP de la Superficie Forestal

Se prohíbe cualquier tipo de edificación salvo las necesarias para una previsible rehabilitación de restos arqueológicos.

SNUEP del Embalse de San Salvador

Se prohíbe cualquier tipo de edificación.

SNUEP de los Montes de Utilidad Pública

Se regulará por lo especificado en la Ley 15/2006 del Gobierno de Aragón.

PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO.



Se establece una protección con un círculo con centro en el elemento a proteger y radio 100 ml. Esto en el caso de ermitas, o restos de edificaciones catalogadas. En el caso de yacimientos arqueológicos, deberá aplicarse la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés.

Además en estas zonas deberán realizarse comprobaciones arqueológicas y en función de los restos deberá plantearse, previo informe del Servicio de Patrimonio Cultural de la D.G.A., la necesidad o no de su conservación.

Se adjunta catálogo de la Carta Arqueológica de Aragón.

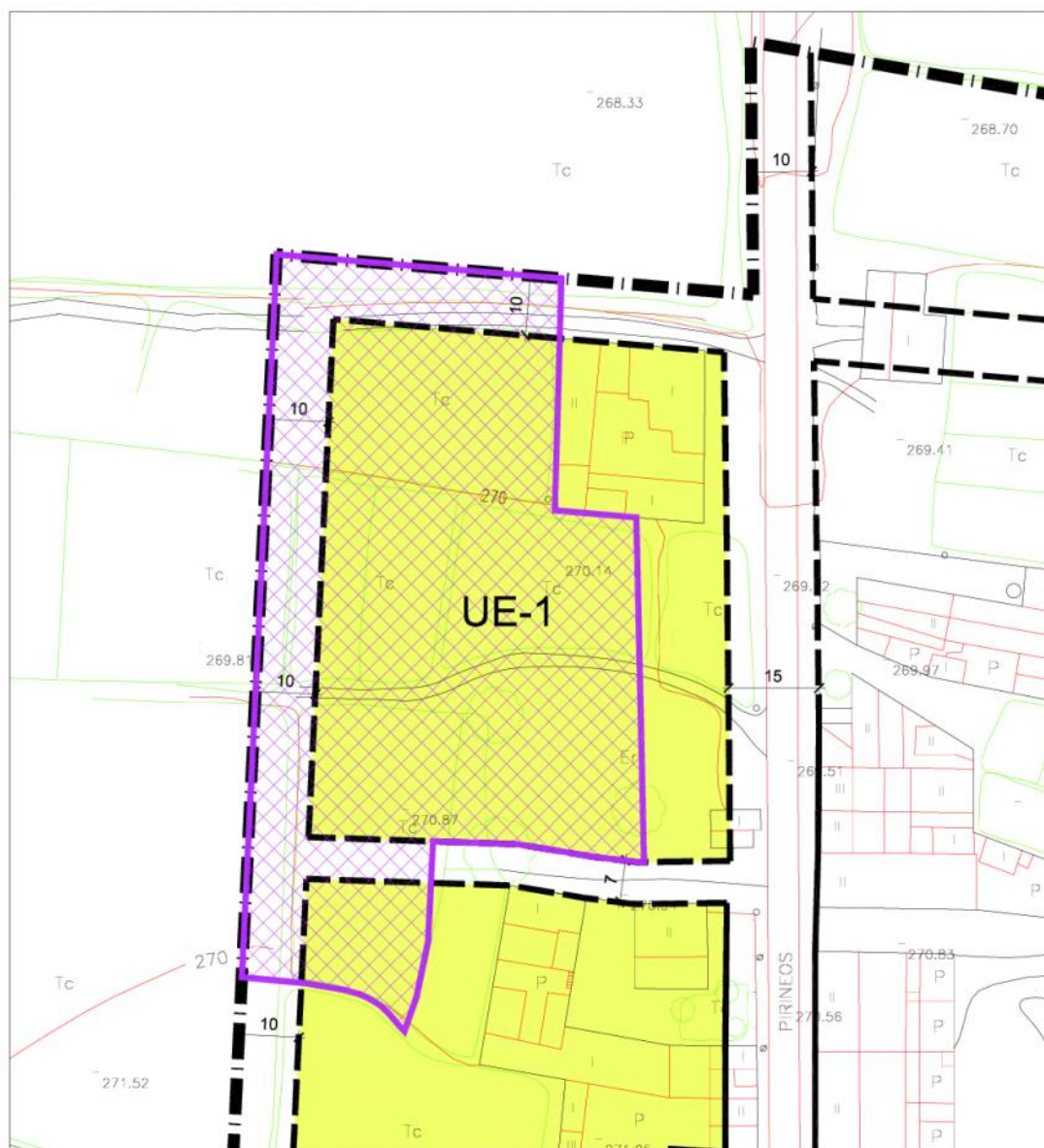
Y fichas de edificios catalogados que deberán consultarse.

Asimismo y como elementos de interés a proteger, cabe destacar el parque de la ermita de Santa Ana, el hábitat de buitres, y el pino centenario que se grafía en el plano nº 1.

Existen fichas del Catálogo que deberán consultarse dado su carácter vinculante.

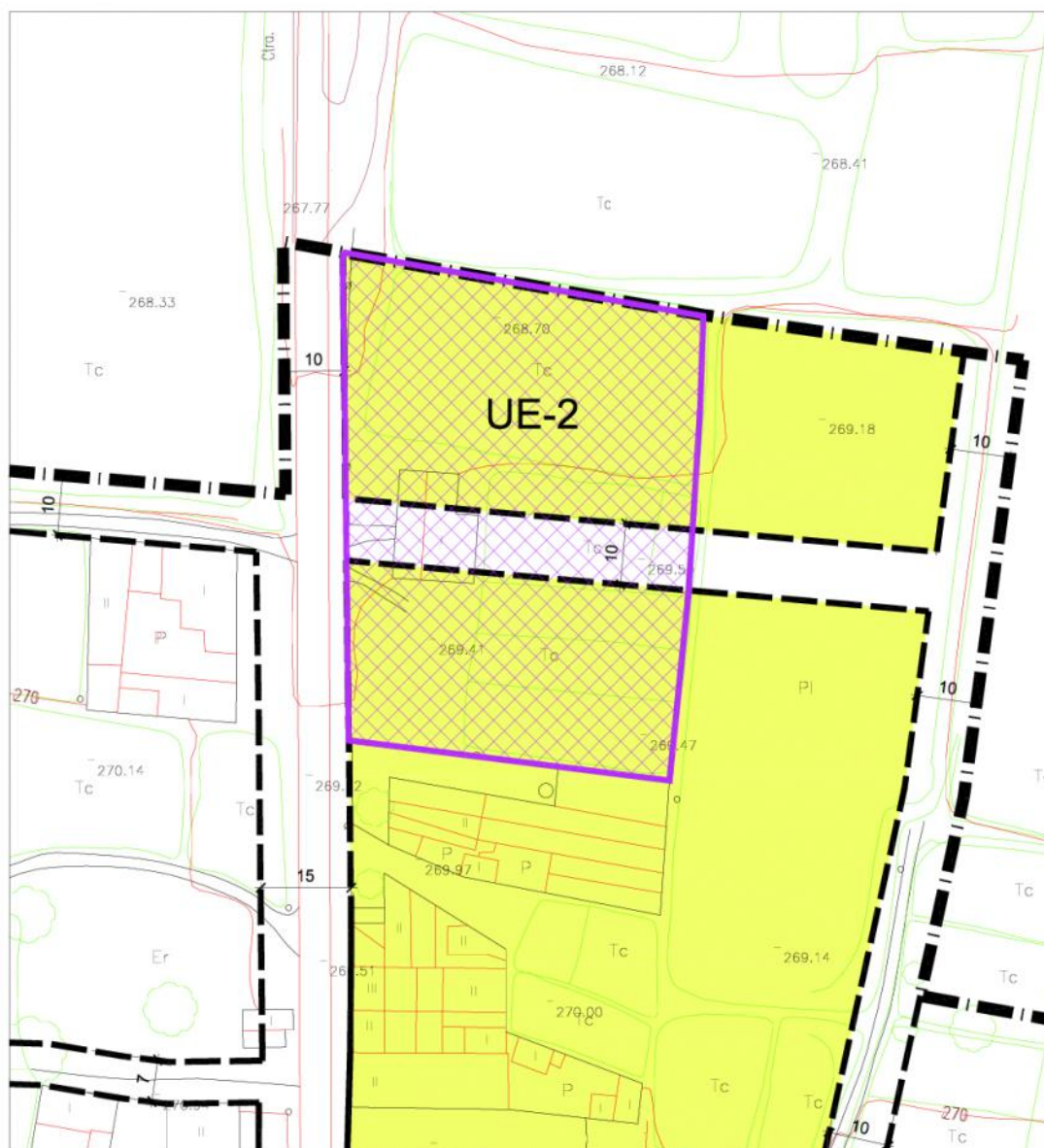
Huesca, 20 de noviembre de 2011. El Subdirector Provincial de Urbanismo de Huesca,
José Luis Martín-Retortillo Baquer

Binacedpdf

**UNIDAD DE EJECUCION****UE-1**

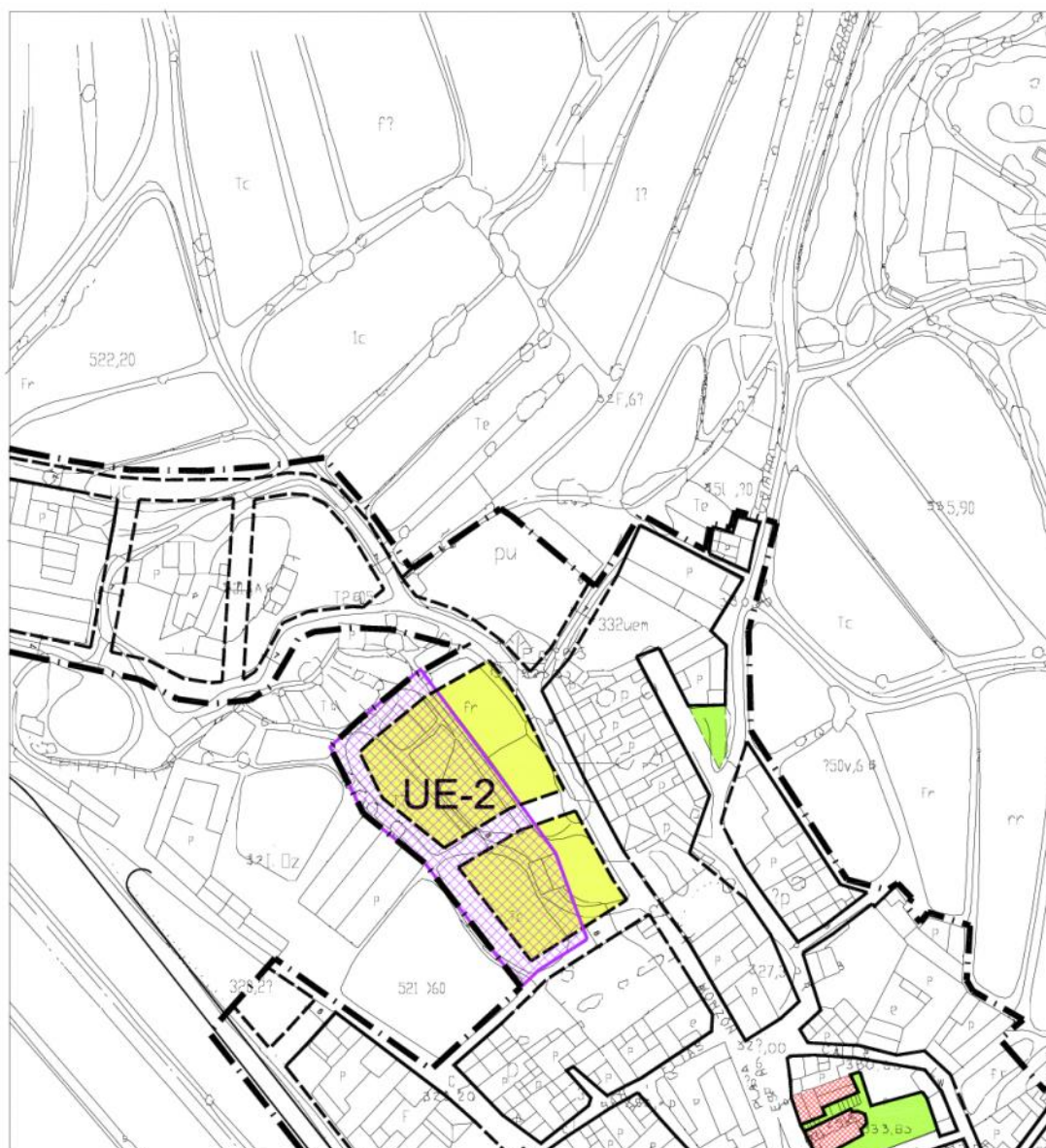
SUPERFICIE TOTAL		6319 m ²
USO	RESIDENCIAL	4581 m ²
	VIALES	1738 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		27.50%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.4499
CALIFICACION		R-2
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	30	
OBJETIVO	COMPLETAR LA BOLSA DE SUELO EXISTENTE Y LA TRAMA URBANA ENTRE LA AVENIDA PIRINEOS Y LA CALLE DE NUEVA APERTURA	

(continuación)



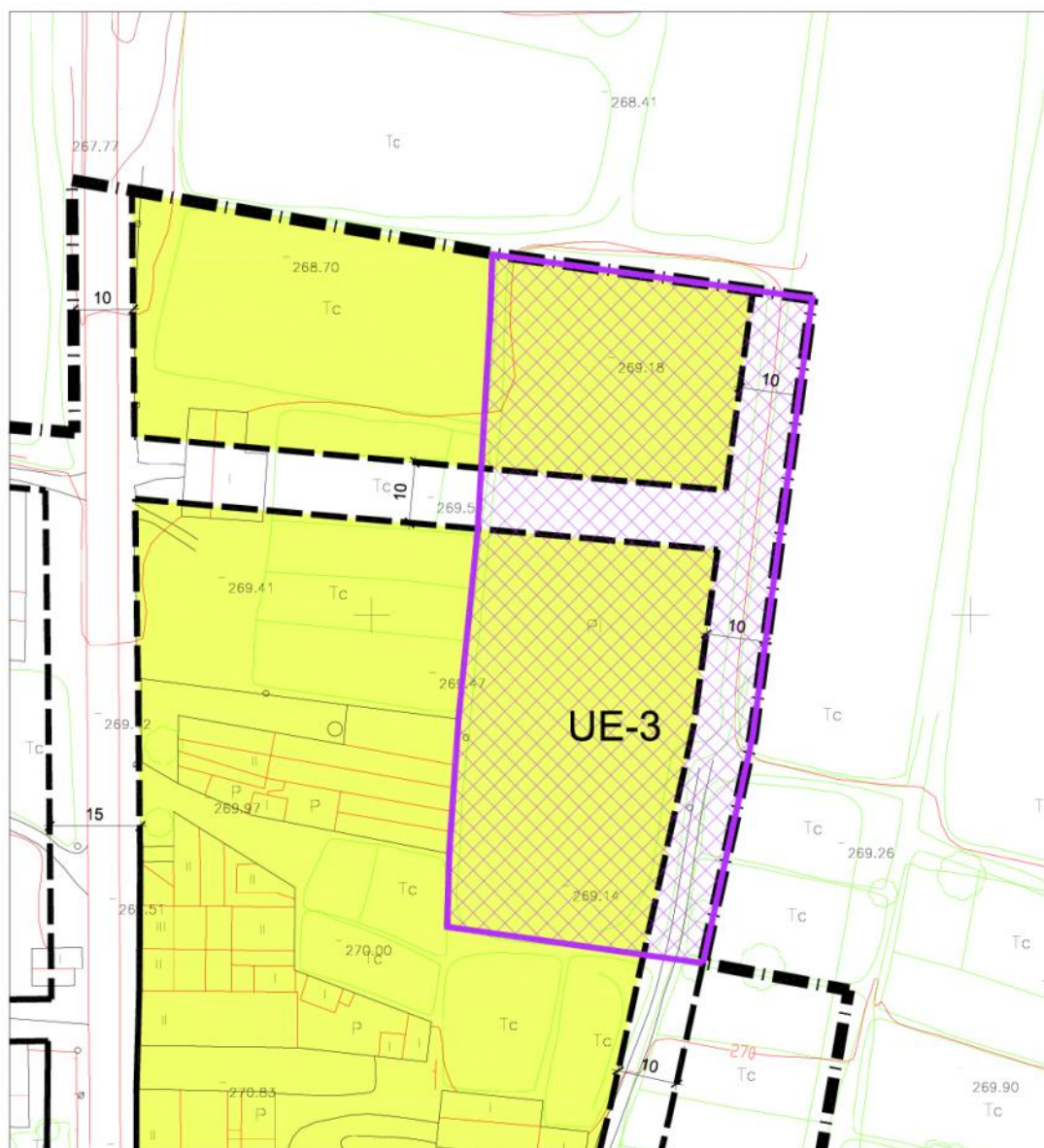
UNIDAD DE EJECUCION		UE-2	
SUPERFICIE TOTAL		4589 m²	
USO	RESIDENCIAL	3999 m²	
	VIALES	590 m²	
	ZONA VERDE	0 m²	
CESIONES		12.85%	
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.7429	
CALIFICACION		R-2	
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION		CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS		26	
OBJETIVO		COMPLETAR JUNTO A LA AVENIDA LOS PIRINEOS LA TRAMA URBANA	

(continuación)



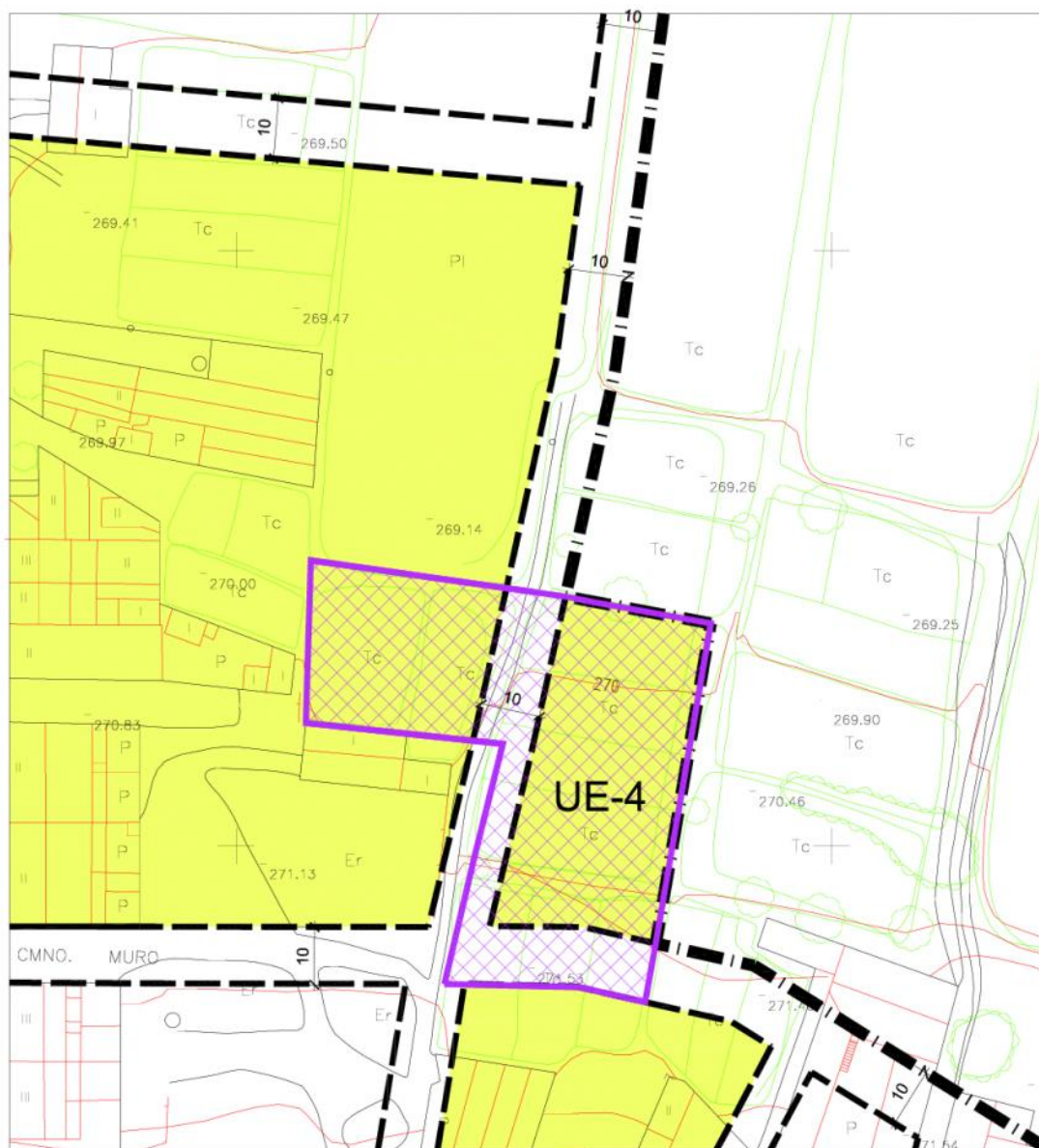
UNIDAD DE EJECUCION		UE-2
SUPERFICIE TOTAL		1956 m2
USO	RESIDENCIAL	1254 m2
	VIALES	702 m2
	ZONA VERDE	0 m2
CESIONES		35.89%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.2822
CALIFICACION		R-2
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	8	
OBJETIVO	COMPLETAR LA BOLSA DE SUELO EXISTENTE Y LA TRAMA URBANA JUNTO A LA CALLE MONZON	

(continuación)

**UNIDAD DE EJECUCION****UE-3**

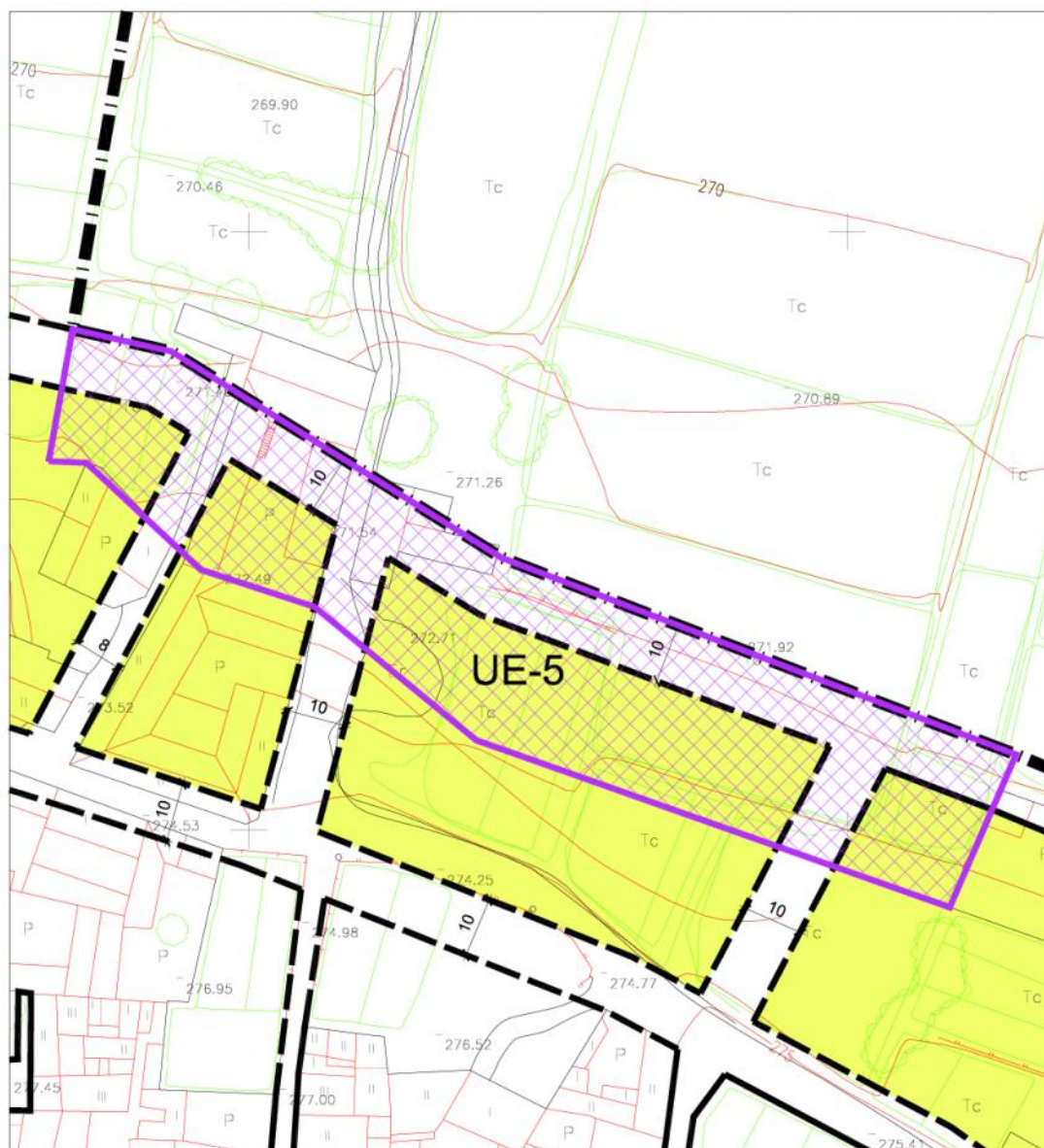
SUPERFICIE TOTAL		5564 m ²
USO	RESIDENCIAL	4030 m ²
	VIALES	1534 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		27.57%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.4486
CALIFICACION		R-2
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	26	
OBJETIVO	COMPLETAR LA TRAMA URBANA ENTRE AVENIDA LOS PIRINEOS Y CALLE DE NUEVA APERTURA	

(continuación)



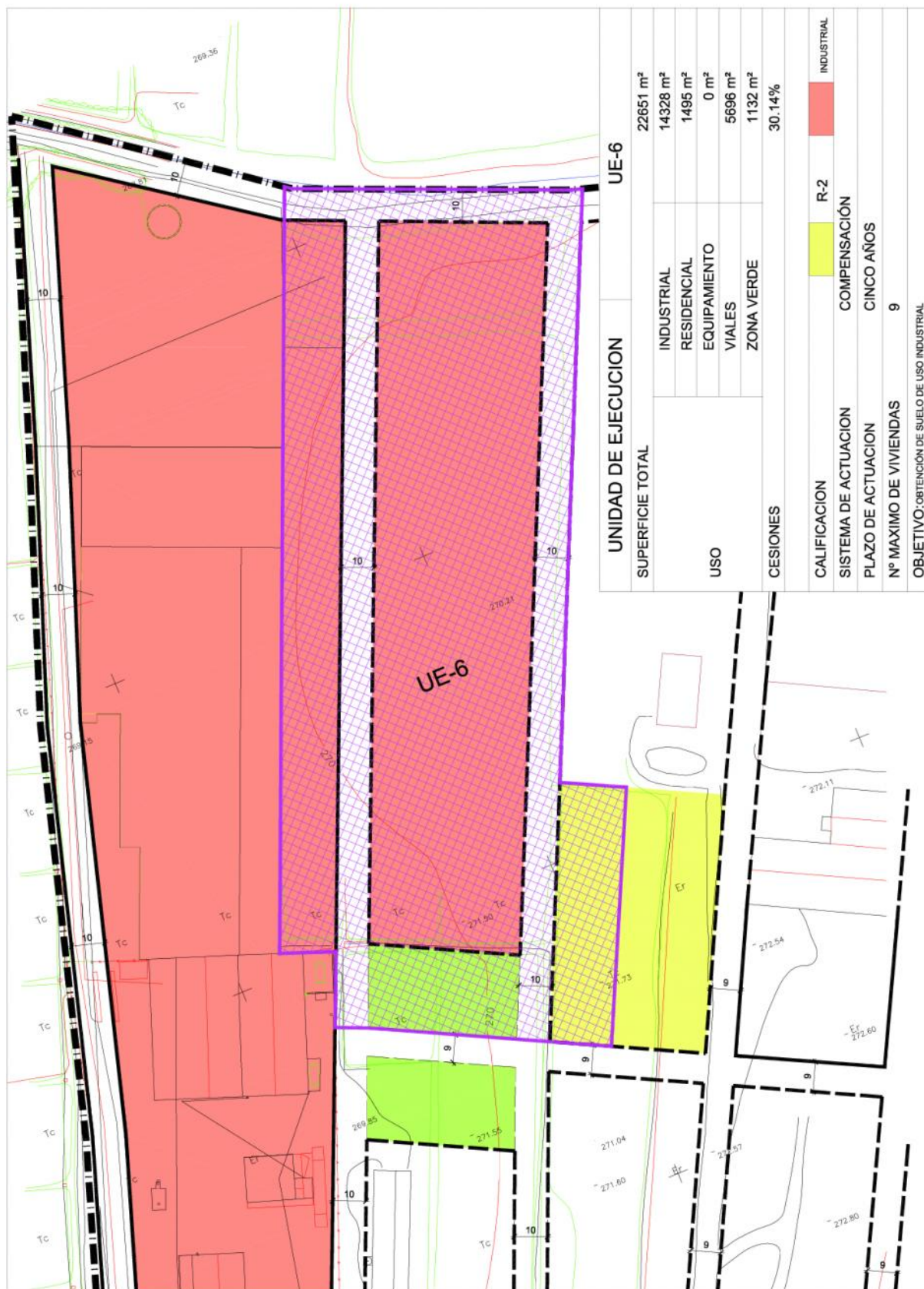
UNIDAD DE EJECUCION		UE-4
SUPERFICIE TOTAL		3010 m ²
USO	RESIDENCIAL	2254 m ²
	VIALES	756 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		25.12%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.4977
CALIFICACION		R-2
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	15	
OBJETIVO	COMPLETAR UNA BOLSA DE SUELO URBANO Y LA TRAMA VIARIA ENTRE CAMINO DEL MURO Y CALLE DE NUEVA APERTURA	

(continuación)

**UNIDAD DE EJECUCION****UE-5**

SUPERFICIE TOTAL		4653 m ²
USO	RESIDENCIAL	2457 m ²
	VIALES	2196 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		47.20%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.0561
CALIFICACION	 R-2	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	16	
OBJETIVO	COMPLETAR LAS MANZANAS DE SUELO URBANO JUNTO AL CAMINO O MURO Y TRAZAR UN NUEVO VIAL PARALELO A ESTE	

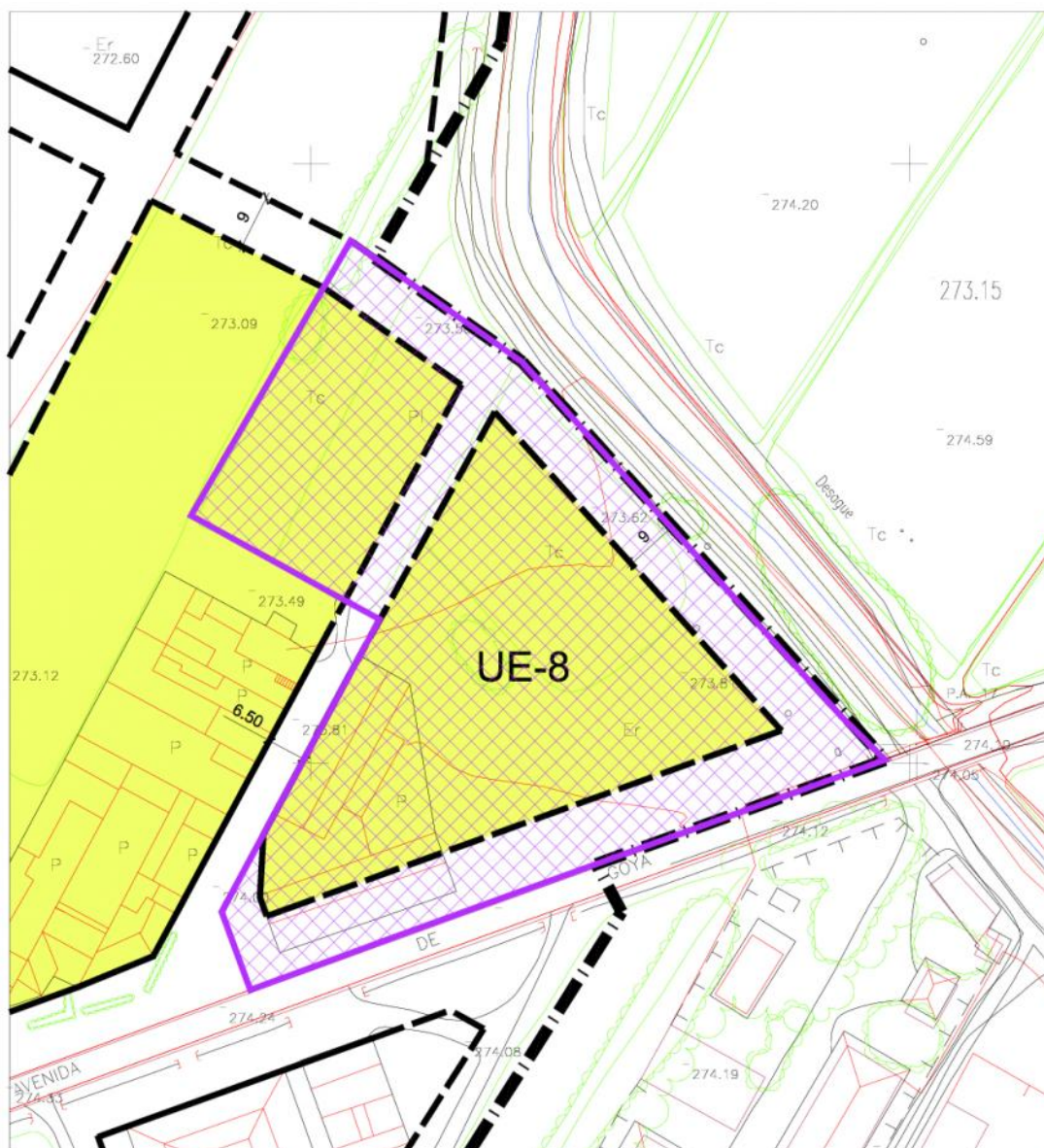
(continuación)



(continuación)

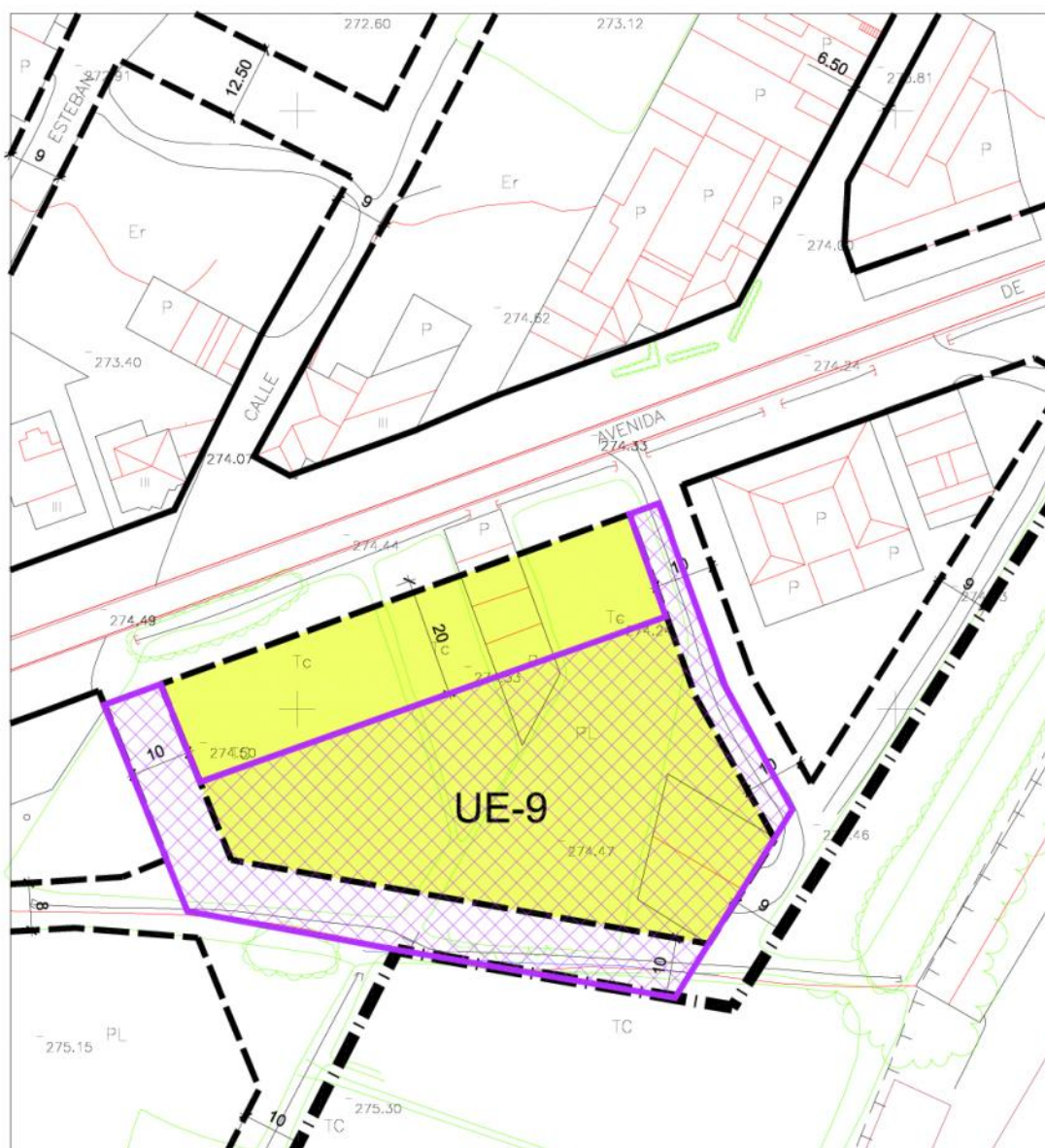


(continuación)



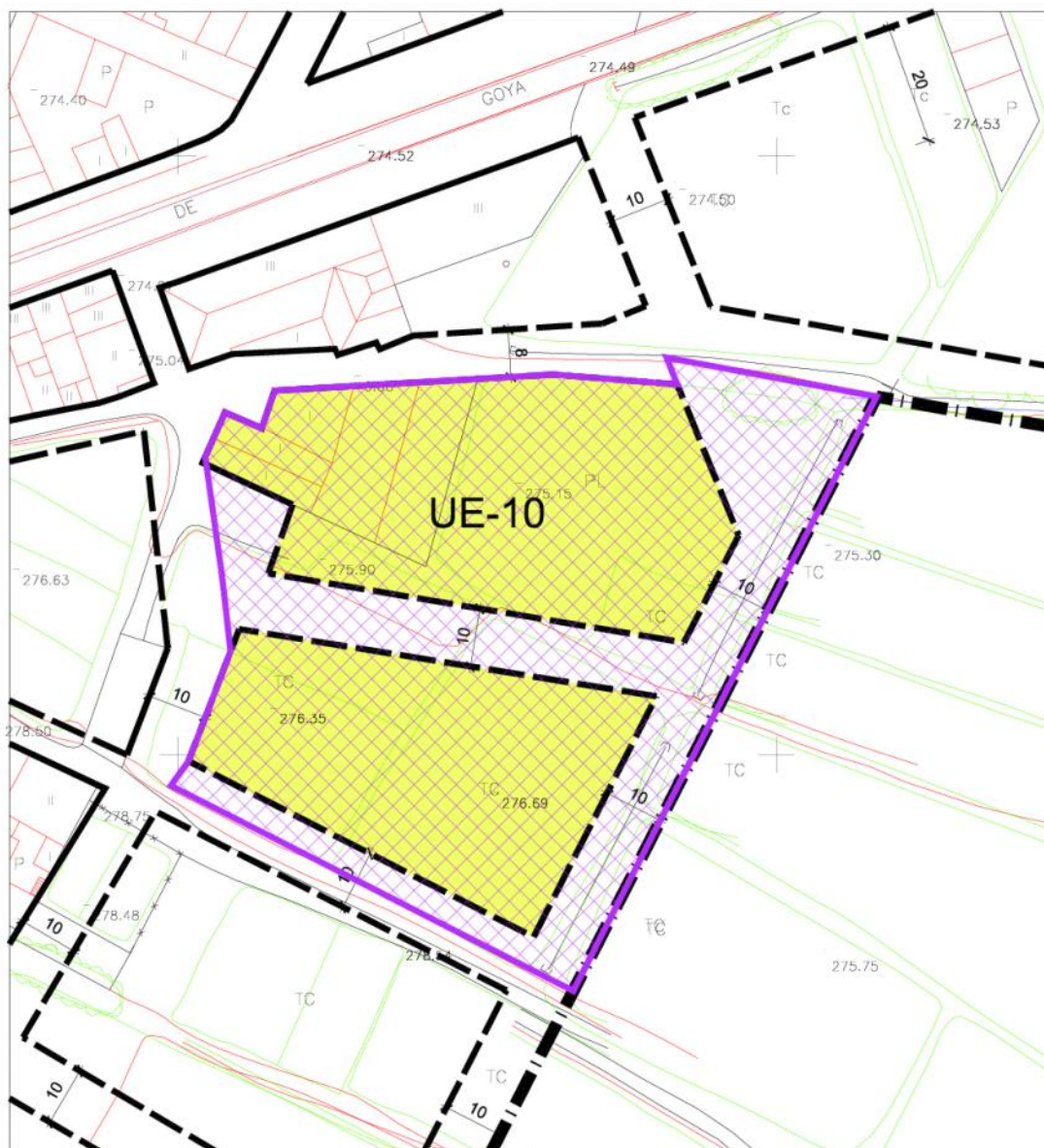
UNIDAD DE EJECUCION		UE-8
SUPERFICIE TOTAL		7035 m ²
USO	RESIDENCIAL	4551 m ²
	VIALES	2484 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		35.31%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.2938
CALIFICACION		R-2
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	30	
OBJETIVO	COMPLETAR LA TRAMA URBANA JUNTO A LA AVENIDA GOYA	

(continuación)



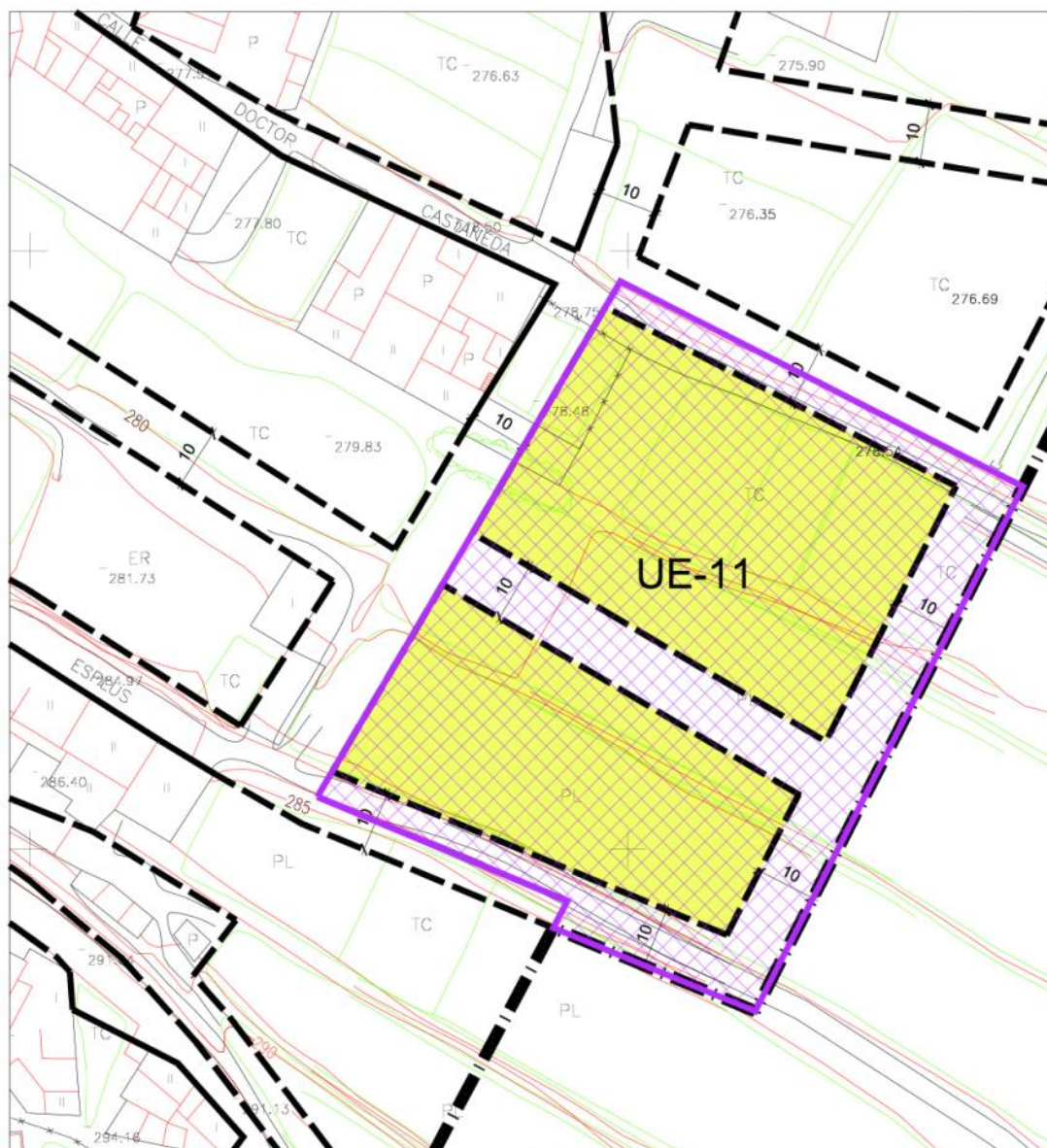
UNIDAD DE EJECUCION		UE-9
SUPERFICIE TOTAL		4498 m ²
USO	RESIDENCIAL	3043 m ²
	VIALES	1455 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		32.35%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.3530
CALIFICACION		R-2
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	20	
OBJETIVO	COMPLETAR LA MANZANA Y TRAZADO DE VIALES ENTRE LA AVENIDA DE GOYA Y CALLES DE NUEVA APERTURA	

(continuación)



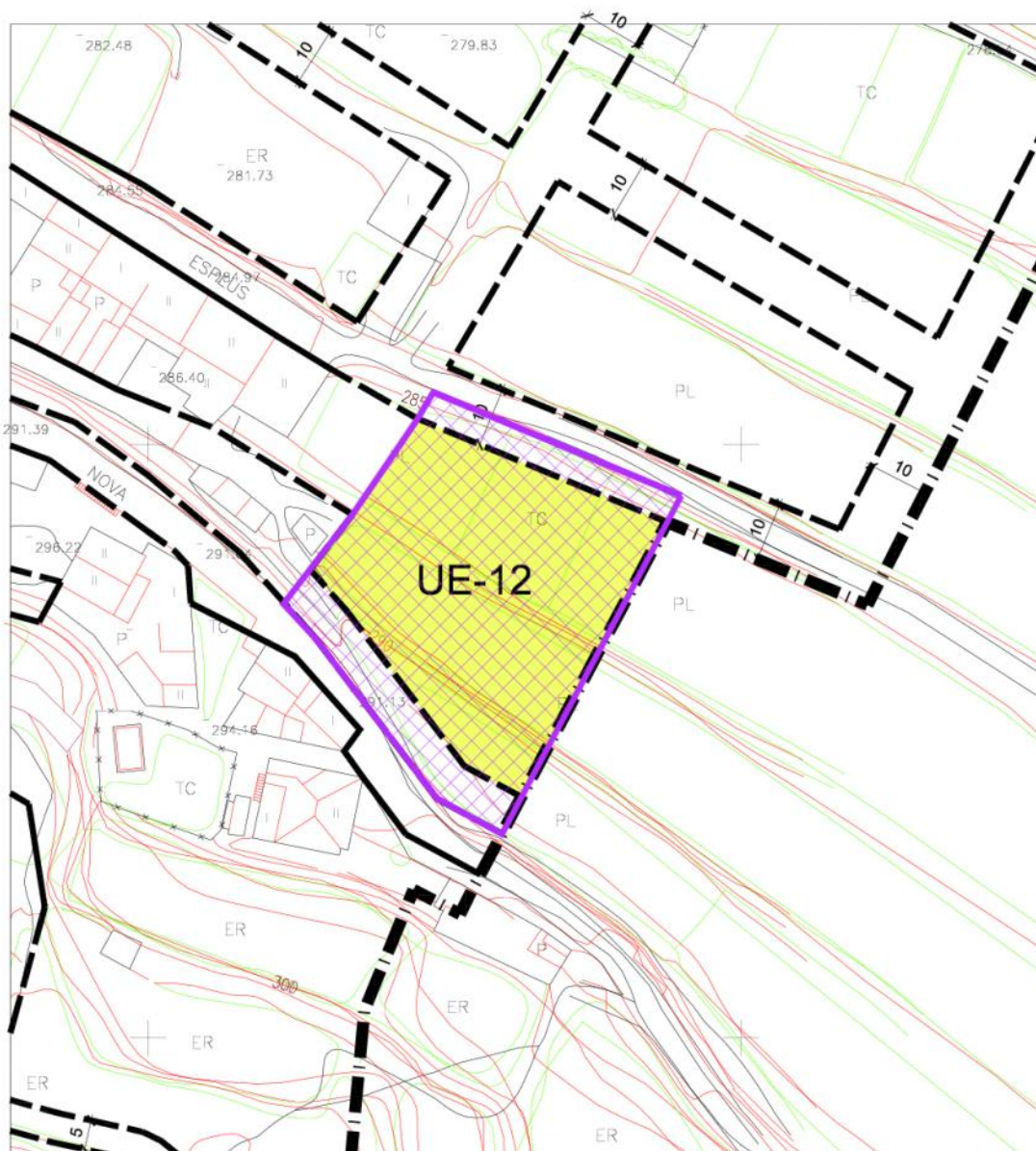
UNIDAD DE EJECUCION		UE-10
SUPERFICIE TOTAL		7823 m ²
USO	RESIDENCIAL	5150 m ²
	VIALES	2673 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		34.17%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.3166
CALIFICACION		R-2
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	34	
OBJETIVO	COMPLETAR LA TRAMA URBANA ENTRE LAS CALLES DOCTOR CASTANEDA Y LA CALLE BINEFAR	

(continuación)



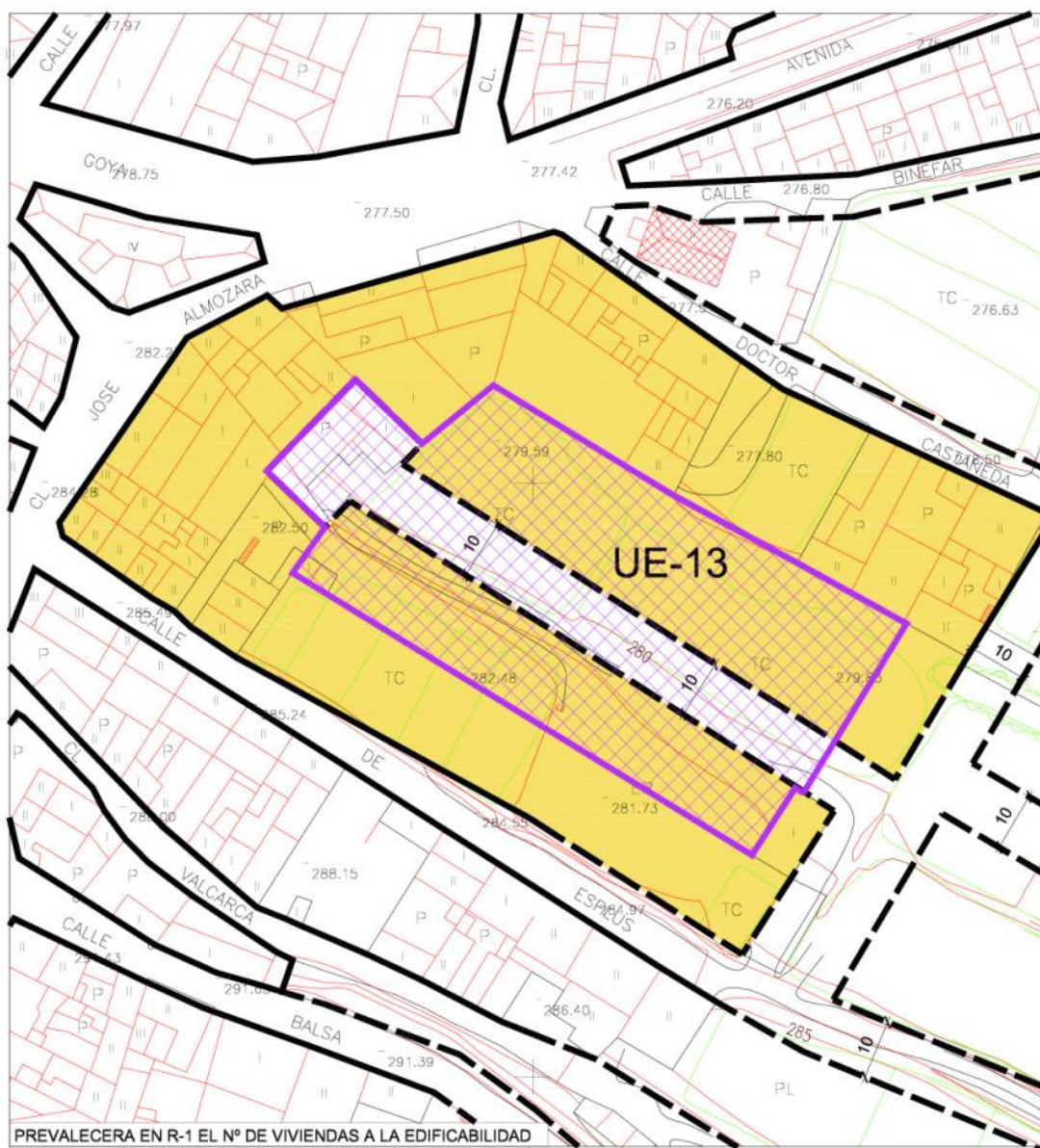
UNIDAD DE EJECUCION		UE-11
SUPERFICIE TOTAL		7749 m ²
USO	RESIDENCIAL	5266 m ²
	VIALES	2483 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		32.04%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.3591
CALIFICACION		R-2
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	35	
OBJETIVO	COMPLETAR LA TRAMA URBANA ENTRE LAS CALLES DOCTOR CASTANEDA Y CALLE ESPLUS	

(continuación)



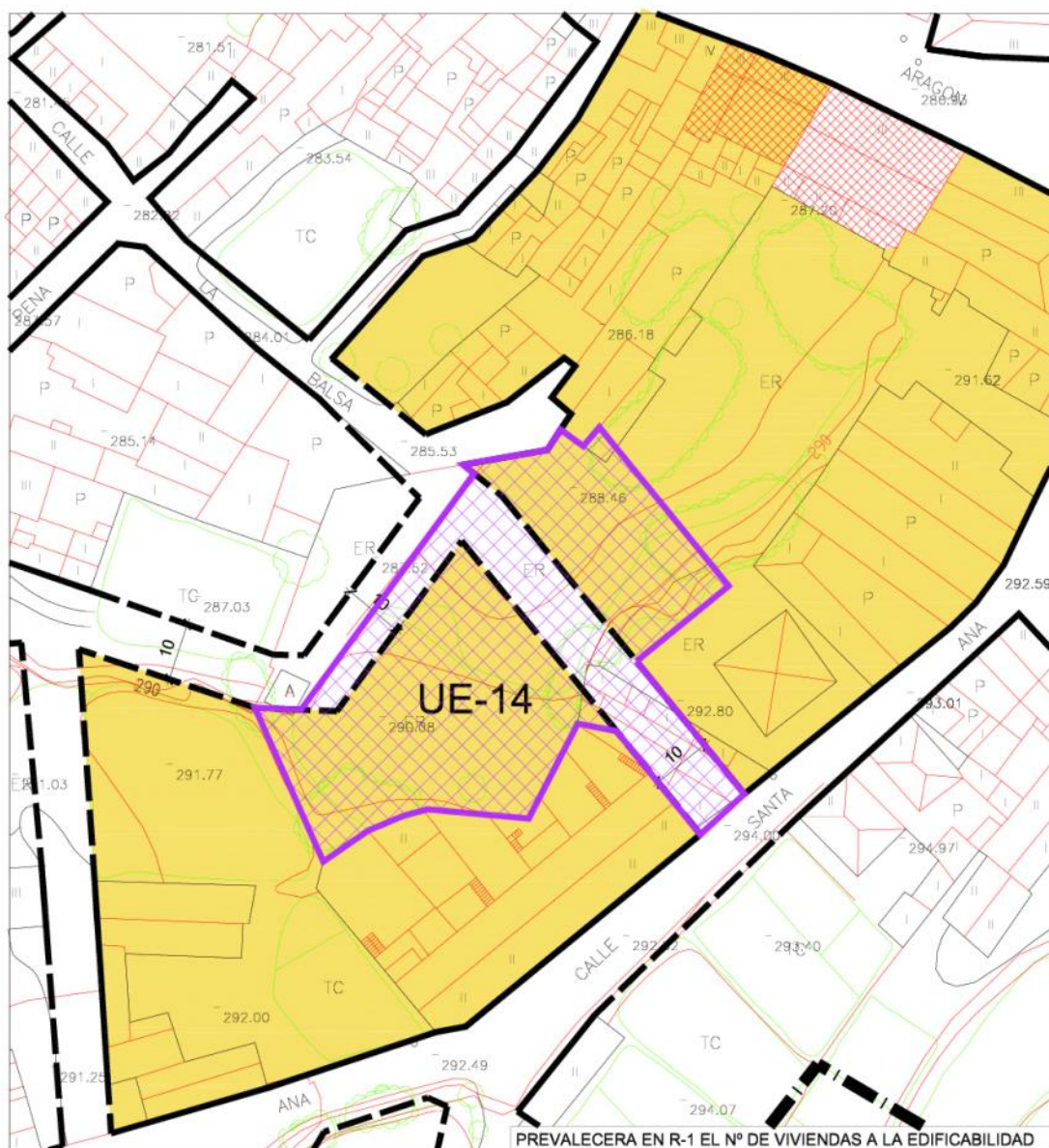
UNIDAD DE EJECUCION		UE-12
SUPERFICIE TOTAL		2669 m ²
USO	RESIDENCIAL	2059 m ²
	VIALES	610 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		22.86%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.5429
CALIFICACION		R-2
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	13	
OBJETIVO	COMPLETAR LA TRAMA URBANA ENTRE LAS CALLES ESPLUS Y BALSA NOVA	

(continuación)



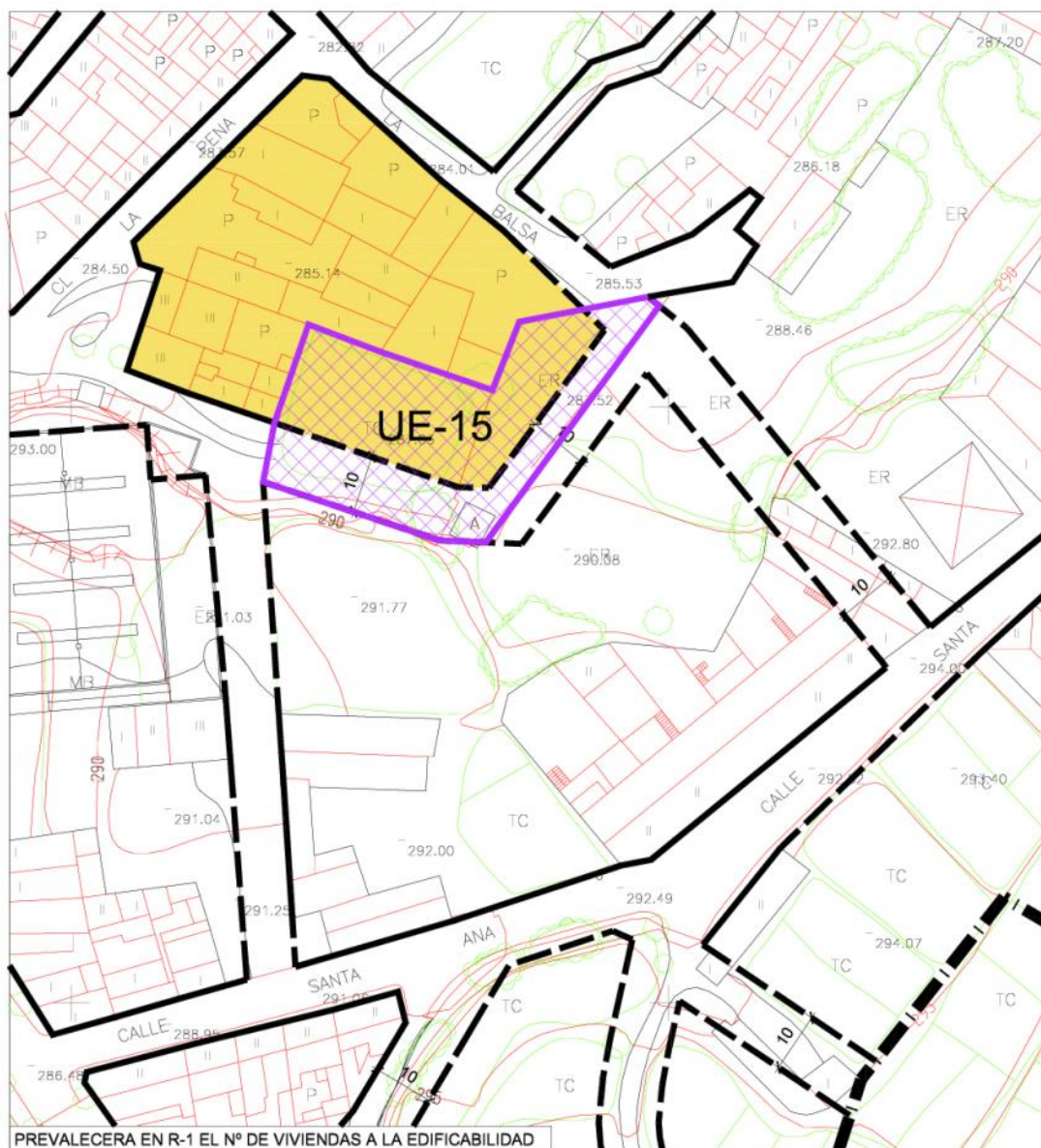
UNIDAD DE EJECUCION		UE-13
SUPERFICIE TOTAL		4258 m ²
USO	RESIDENCIAL	3057 m ²
	VIALES	1201 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		28.21%
APROVECHAMIENTO MEDIO		2.1538
CALIFICACION		R-1
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	55	
OBJETIVO	SANEAR Y ESTRUCTURAR LA BOLSA DE SUELO EXISTENTE ENTRE LAS CALLES ESPLÚS, DOCTOR CASTANEDA Y ALMOZARA	

(continuación)

**UNIDAD DE EJECUCION****UE-14**

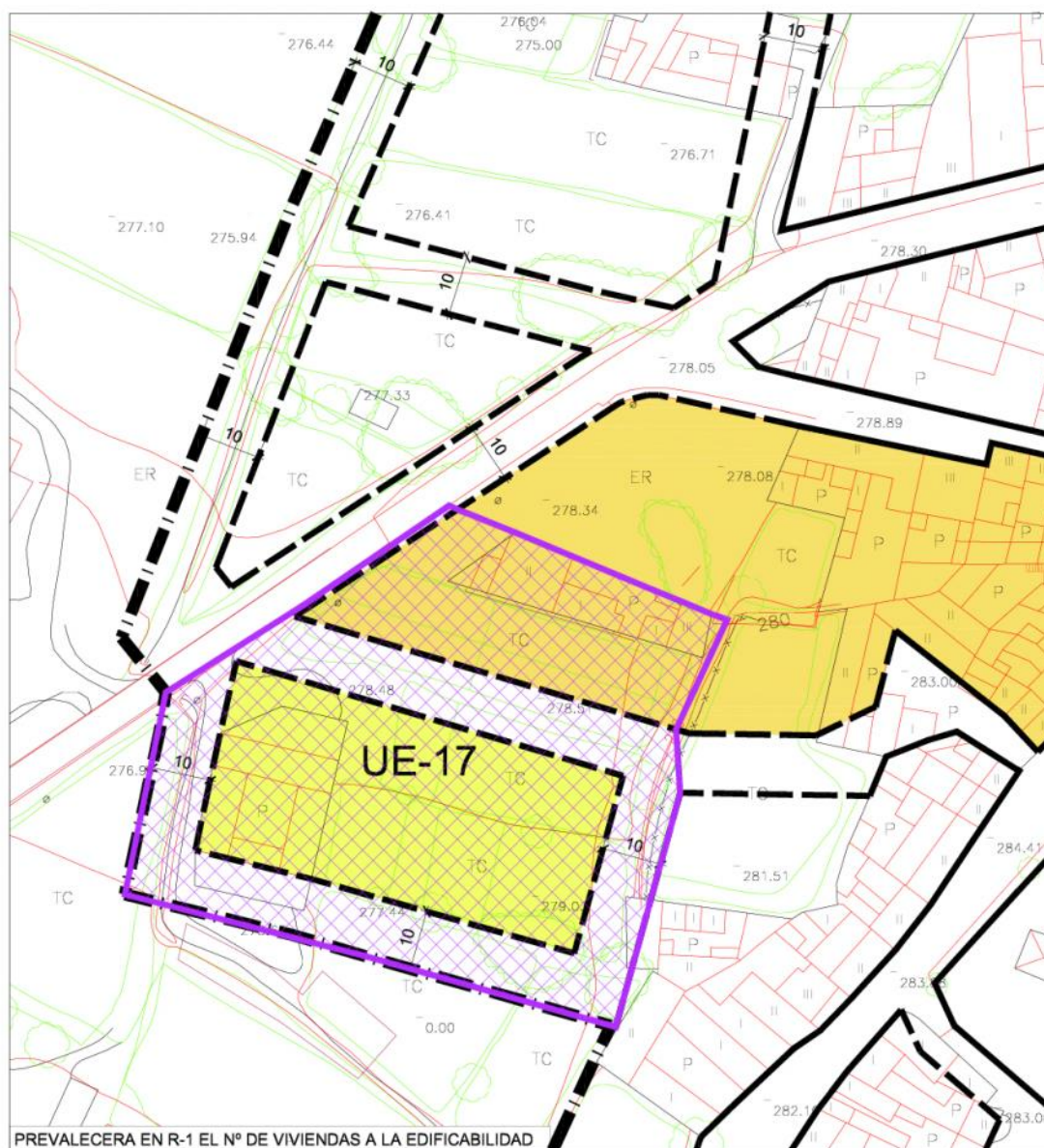
SUPERFICIE TOTAL		3169 m ²
USO	RESIDENCIAL	2286 m ²
	VIALES	883 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		27.86%
APROVECHAMIENTO MEDIO		2.1641
CALIFICACION		R-1
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	41	
OBJETIVO	COMPLETAR LA TRAMA URBANA EN LA BOLSA DE SUELO EXISTENTE JUNTO A LA CALLE LA BALSA	

(continuación)



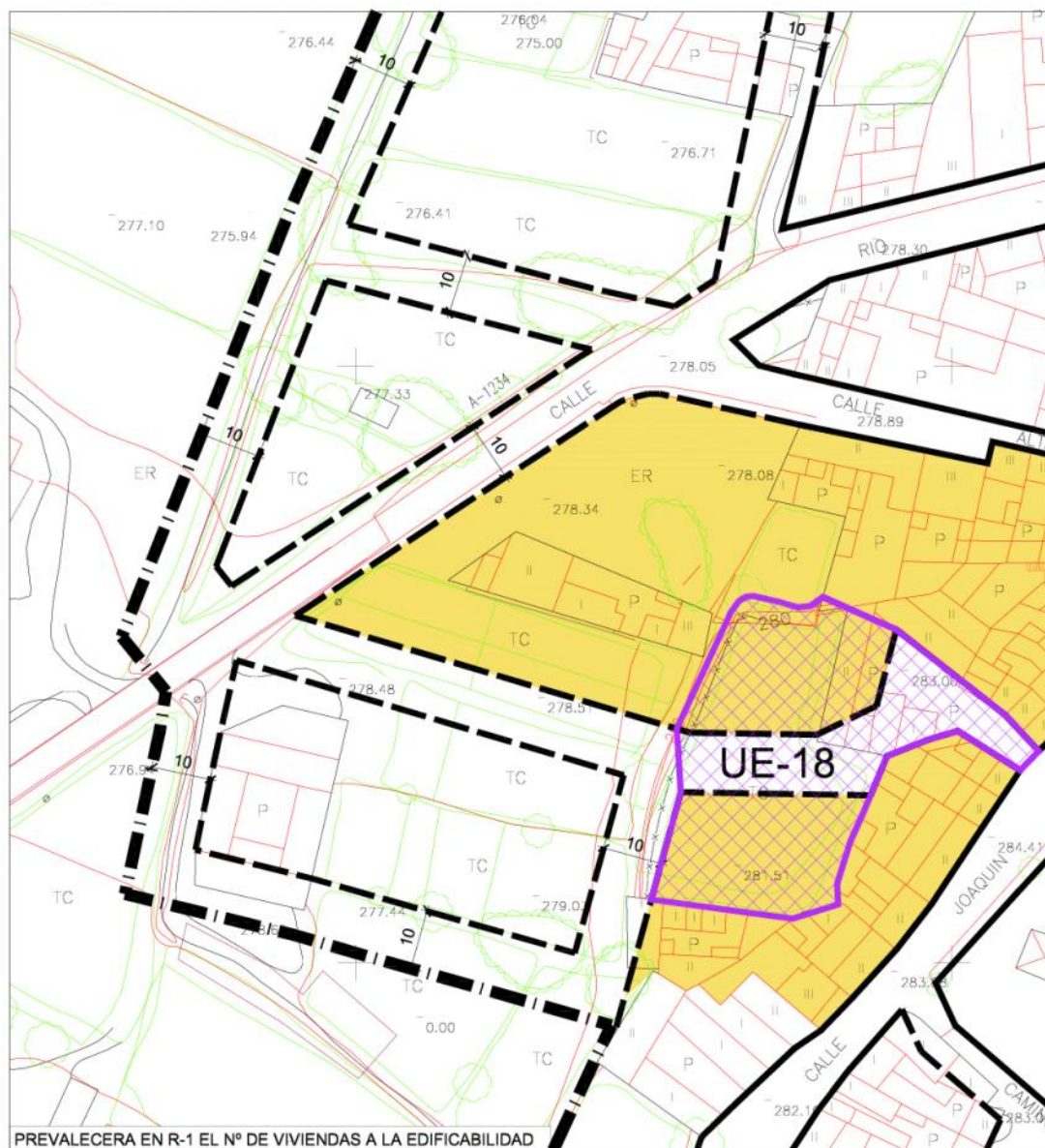
UNIDAD DE EJECUCION		UE-15
SUPERFICIE TOTAL		1469 m ²
USO	RESIDENCIAL	863 m ²
	VIALES	606 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		41.25%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.7624
CALIFICACION		R-1
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	15	
OBJETIVO	COMPLETAR LA TRAMA URBANA EN LA BOLSA DE SUELO EXISTENTE JUNTO A LA CALLE LA Balsa	

(continuación)



UNIDAD DE EJECUCION				UE-17			
SUPERFICIE TOTAL				5680 m²			
USO	RESIDENCIAL			R-1	1330 m²	3431 m²	
	VIALES			R-2	2101 m²	2249 m²	
	ZONA VERDE			0 m²			
CESIONES				39.60%			
APROVECHAMIENTO MEDIO				1.4423			
CALIFICACION			R-1		R-2		
SISTEMA DE ACTUACION				COMPENSACIÓN			
PLAZO DE ACTUACION				CINCO AÑOS			
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS		R-1	24	38			
		R-2	14				
OBJETIVO		COMPLETAR LA TRAMA URBANA EXISTENTE					

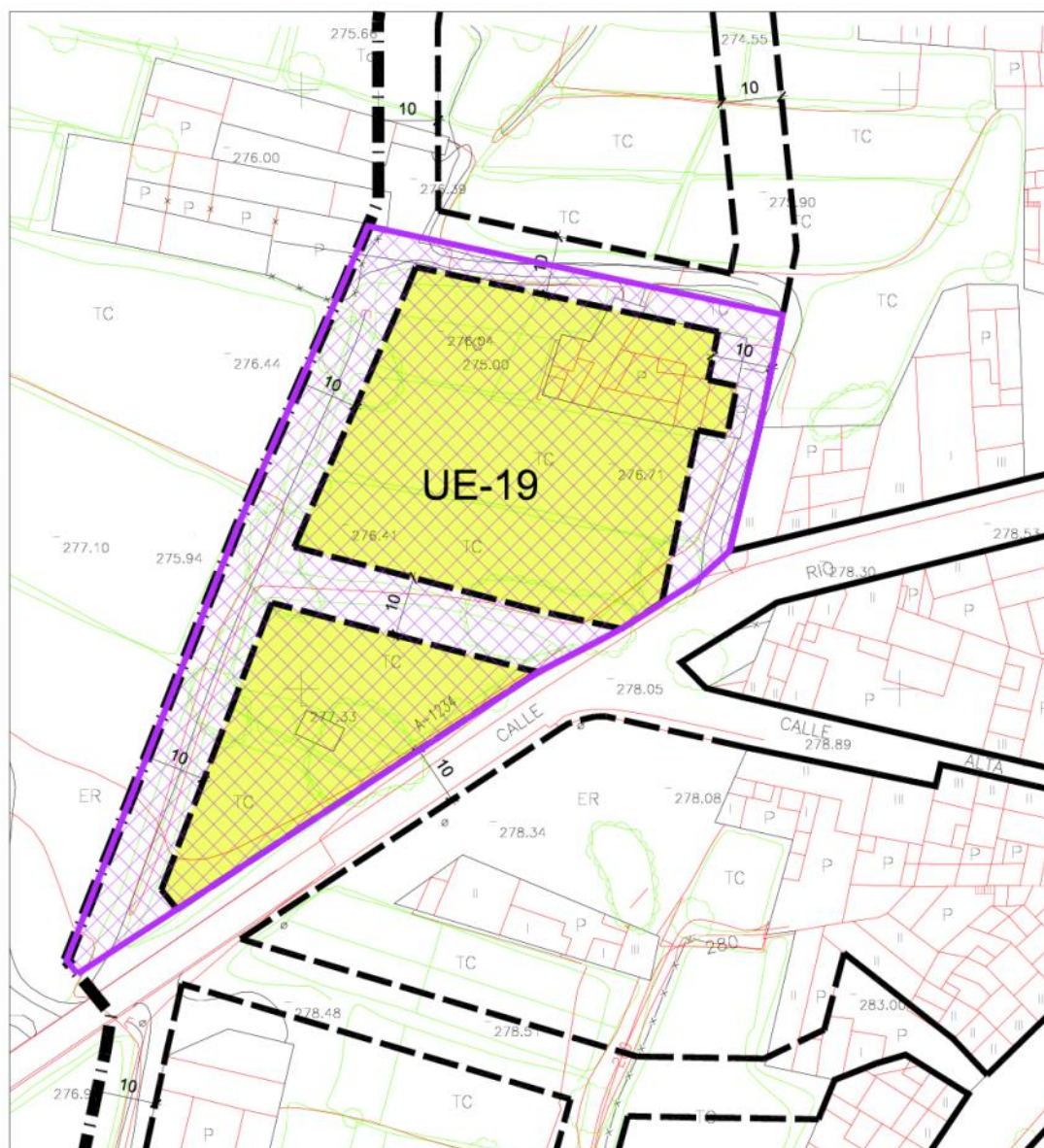
(continuación)



PREVALECERA EN R-1 EL Nº DE VIVIENDAS A LA EDIFICABILIDAD

UNIDAD DE EJECUCION		UE-18
SUPERFICIE TOTAL		1881 m ²
USO	RESIDENCIAL	1228 m ²
	VIALES	653 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		34.72%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.9585
CALIFICACION		R-1
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	22	
OBJETIVO	COMPLETAR LA TRAMA URBANA EN LA BOLSA DE SUELO EXISTENTE JUNTO A LA CALLE JOAQUIN COSTA	

(continuación)

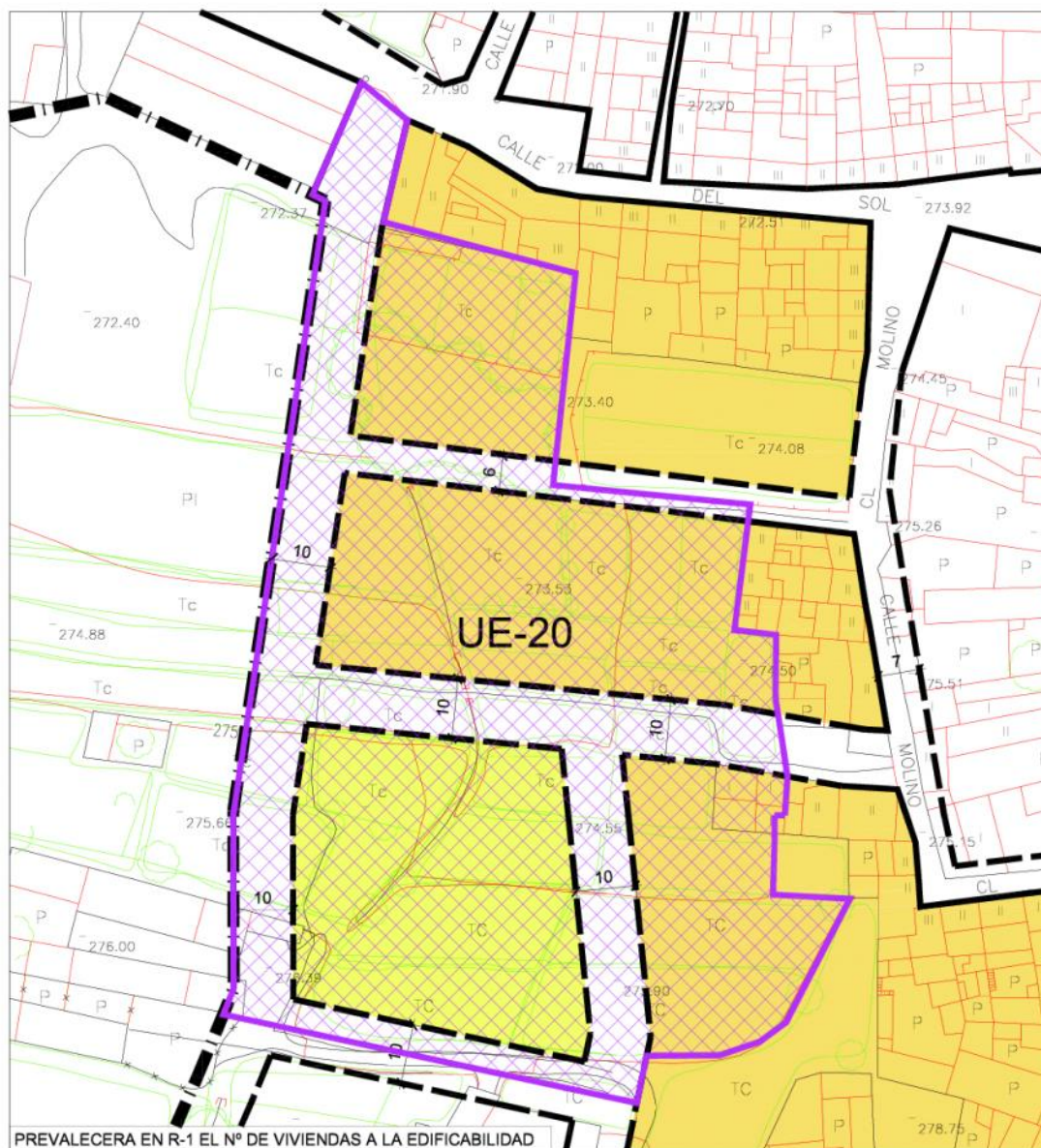


UNIDAD DE EJECUCION

UE-19

SUPERFICIE TOTAL		6780 m ²
USO	RESIDENCIAL	4260 m ²
	VIALES	2520 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		37.17%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.2566
CALIFICACION		R-2
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION	CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	28	
OBJETIVO	COMPLETAR LA TRAMA URBANA ENTRE LA CALLE RIO CINCA Y CALLES DE NUEVA APERTURA	

(continuación)



PREVALECERA EN R-1 EL Nº DE VIVIENDAS A LA EDIFICABILIDAD

UNIDAD DE EJECUCION**UE-20**

SUPERFICIE TOTAL		10530 m ²	
USO	RESIDENCIAL	R-1 4709 m ² R-2 2320 m ²	7029 m ²
	VIALES		3501 m ²
	ZONA VERDE		0 m ²
CESIONES		33.25%	
APROVECHAMIENTO MEDIO		1.7822	
CALIFICACION		 R-1	 R-2
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACION		CINCO AÑOS	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS		R-1 85 R-2 15	100
OBJETIVO		COMPLETAR LA BOLSA DE SUELO EXISTENTE Y LA TRAMA URBANA ENTRE LA CALLE EL MOLINO Y LIMITE DEL SUELO URBANO	