



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

1292

ANUNCIO

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en su sesión del día 24 de febrero de 2016, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto a la modificación aislada nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrente de Cinca:

Aprobar definitivamente la modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrente de Cinca en lo que respecta al suelo no urbanizable.

Se acuerda remitir el presente acuerdo a todos los miembros del Consejo para su conocimiento y ratificación.

En cumplimiento del artículo 80 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y el artículo 18 del Decreto 129/2014 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se procede a continuación a la publicación de los artículos de las Normas Urbanísticas del citado PGOU que son añadidos o modificados con el contenido resultante de la modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

Huesca, 18 de marzo de 2016. El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, Fernando Sarasa Borau

Torrente-Normas

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORRENTE DE CINCA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 2

Torrente-Normas (continuación)

5.-TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE TORRENTE DE CINCA**CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****Norma 1. Objeto del Plan General**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana tiene como objeto la regulación de las condiciones de edificación y planeamiento en el Término Municipal de Torrente de Cinca, atendiendo a la clasificación del suelo.

2. Las determinaciones contenidas en este Plan General de Ordenación Urbana se fundamentan en la aplicación de la Ley 5/1999, de 25 de marzo (Ley Urbanística de Aragón), en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, y en los Reglamentos de Disciplina Urbanística y Gestión que desarrollan la misma.

Norma 2. Ámbito de la aplicación

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación en todo el Término Municipal de Torrente de Cinca, cuya delimitación esta contenida en los planos de ordenación a escala 1/10.000 de las mismas.

Norma 3. Vigencia, modificaciones y revisión

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Torrente de Cinca tendrá vigencia indefinida en tanto no concurren las circunstancias previstas que justifiquen su revisión.

2. No obstante y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, deberá procederse obligatoriamente a su revisión en los siguientes supuestos:

2.1. Si se hubiese agotado el suelo urbanizable en un 80%, previsto en función del crecimiento natural del municipio.

2.2. Al cabo de 8 años contados desde la fecha de aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana.

Torrente-Normas (continuación)

2.3. Si se aprobasen Planes de rango superior cuyas determinaciones fuesen contradictorias con este Plan General; en cuyo caso deberá revisarse en el plazo de un año contado desde la entrada en vigor de las mismas.

2.4 No constituirá supuesto de revisión el hecho de que se hubieran agotado las posibilidades de edificación del suelo urbanizable de intensidad 2 (clave 7). En este caso para que puedan producirse nuevas ampliaciones de este tipo de suelo será preceptivo acuerdo expreso de la Corporación en Pleno, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación e informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.

Se exceptúan de este supuesto, las ampliaciones de suelo urbanizable de uso exclusivamente industrial no superiores al 60% del actualmente calificado.

2.5. Si se produjesen actuaciones infraestructurales en el territorio afectado por este Plan General de Ordenación Urbana que estuviesen en contradicción con las mismas.

3. Las modificaciones que se introduzcan en este Plan General de Ordenación Urbana se regirán por lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón y su Reglamento de desarrollo parcial.

Torrente-Normas (continuación)**CAPITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO****Norma 4. Clasificación del Suelo**

Este Plan General, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón y su Reglamento de desarrollo parcial, clasifican el suelo comprendido en el Término Municipal de Torrente de Cinca en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Su delimitación consta en los planos 1/10.000 y 1/2.000 del Régimen Jurídico del suelo.

Norma 5. Suelo Urbano

La delimitación del suelo urbano se ha realizado de acuerdo al Artículo 12 de la Ley Urbanística de Aragón:

- a) Suelo urbano, distinguiendo suelo urbano consolidado y no consolidado.
- b) Suelo urbanizable, que se incluye todo en la categoría de delimitado.
- c) Suelo no urbanizable, distinguiendo el genérico y el especial.

Su delimitación consta en los planos 1/10.000 y 1/2000 de estos artículos.

2. Este Plan General define en el suelo urbano las diferentes zonas; sistemas generales y/o locales así como su estructura viaria y usos permitidos.

3. Obligaciones en suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán las siguientes obligaciones, conforme lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Urbanística de Aragón:

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

Torrente-Normas (continuación)

- 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.

- Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

En suelo urbano consolidado los propietarios tendrán las siguientes obligaciones, conforme lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Urbanística de Aragón:

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

- Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

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

Norma 6. Suelo urbanizable.

1. La delimitación del suelo urbanizable, que se incluye todo en la categoría de delimitado, consta en los planos 1/10.000 y 1/2000.

2. En suelo urbanizable este Plan General define los distintos sectores, zonas y usos permitidos, y los estándares de obligado cumplimiento en los Planes Parciales que desarrollen los distintos sectores.

3. Obligaciones en suelo urbanizable.

En este suelo los propietarios tienen las mismas obligaciones que los propietarios de suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

El suelo urbanizable estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle de acuerdo a las previsiones de estas Normas.

Torrente-Normas (continuación)**Norma 7. Suelo no urbanizable**

El suelo clasificado como suelo no urbanizable consta en los planos 1/10.000.

Este Plan General definen en dicho suelo los diferentes Tipos de Suelo en función de sus características agrícolas, paisajísticas y topográficas, estableciendo su regulación, definiendo para cada una de ellas el núcleo de población y las condiciones de formación. Se establece así mismo la regulación de la edificación en función del uso de los predios y sus condiciones.

Dentro del suelo no urbanizable se distingue dos categorías:

- Suelo no urbanizable genérico.
- Suelo no urbanizable especial.

Tienen la condición de suelo no urbanizable especial los siguientes:

- El suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana como no urbanizable y calificado como suelo agrícola tipo IV, Áreas de Interés Natural, Clave 11 (Norma 37 de las Normas Subsidiarias).
- Carreteras: Nacional-211 y AP-2.
- Vías pecuarias que discurren por el término municipal.
- Terrenos protegidos por la legislación de aguas, especialmente Río Cinca.
- Terrenos protegidos por la legislación de transporte de energía eléctrica.
- Yacimientos arqueológicos.

En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

Específicamente el suelo incluido en la Clave 11 se regirá por la regulación prevista en el Norma 37 de este Plan General.

Suelo no urbanizable genérico.

Torrente-Normas (continuación)

El suelo no urbanizable que no tenga la condición de especial, se clasifica como genérico.

En este suelo no urbanizable genérico se aplicarán las disposiciones que sobre el mismo se prevén en la Ley Urbanística de Aragón, especialmente los artículos 23, 24 y 25 de la Ley Urbanística de Aragón.

2. En suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las previstas en los artículos 23 y 24 de la Ley Urbanística de Aragón.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Deberán respetarse así mismo las determinaciones relativas a usos y edificación de este Plan General de Ordenación Urbana.

Torrente-Normas (continuación)**CAPITULO III. NORMAS DE PLANEAMIENTO**

El objeto de este capítulo es el definir las bases y los criterios de ordenación urbanística; DEFINIENDO LAS DISTINTAS ZONAS en cada tipo de suelo según su régimen jurídico y estableciendo las normas de tipo urbanístico y/o edificatorio que deberán regir en el municipio de Torrente para desarrollar el presente Plan General. Este Plan General en suelo urbano definen los conceptos de zona, sistemas tanto generales como locales así como los sectores de dicho suelo que estarán sometidos a Plan Especial de Reforma interior y ámbitos sujetos a Estudios de Detalle.

En suelo urbanizable se definen los distintos sectores, sujetos a Plan Parcial y se definen los usos permitidos así como su intensidad y en función de ésta las distintas cesiones referentes a sistemas locales.

Norma 8. Definiciones**1. ZONA**

Se define como zona, el área de terreno con calificación uniforme dentro de la cual los propietarios podrán ejercer las facultades dominicales, delimitada por terrenos con distinta calificación urbanística, ya sean otras zonas, sistemas generales y/o locales. Las zonas vienen así mismo definidas por la extensión de suelo continua o discontinua sometida al mismo régimen urbanístico.

2. AREA DE REFERENCIA DE LA UNIDAD DE ZONA.

El área de referencia de la unidad de zona es la superficie que individualiza la mínima unidad de ejecución. Esta superficie, en su caso sirve de base para el cálculo del suelo destinado a sistemas locales. En los casos en que las zonas estén delimitadas por sistemas de vialidad, tanto general como local, podrá contabilizarse como superficie adscrita a la zona la porción de terreno de vial comprendida entre el semieje del vial y el límite de zona.

3. SECTOR

El Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

Torrente-Normas (continuación)

La delimitación de sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro se determinará mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos o, excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable, prohibiéndose en todo caso su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad.

4. UNIDAD DE EJECUCIÓN.

En los sectores cuyo desarrollo esté previsto a través del Plan Especial (suelo urbano) o Plan Parcial (suelo urbanizable) podrán delimitarse unidades de ejecución con el fin de ejecutar las previsiones de planeamiento parcial y/o Especial teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

1. Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean capaces de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias de este Plan General.
2. Que sea posible la distribución de cargas y beneficios de la urbanización.
3. Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
4. La delimitación de polígonos deberá cumplir así mismo lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley Urbanística de Aragón.

Norma 9. Sistemas

Son los elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio y que constituyen elementos fundamentales en los procesos de desarrollo urbano previstos por este Plan General. En función de su carácter se dividen en sistemas generales y sistemas locales.

Los sistemas generales son los que determinan la estructura general del territorio y están constituidos por el sistema general de comunicaciones, el sistema general de parques públicos, el sistema general de equipamientos y el sistema fluvial.

Los sistemas locales son los que completan la estructura general a nivel de barrio y está constituido por el sistema de jardines y plazas y el sistema de equipamientos a nivel de barrio.

Norma 10. Planes especiales en suelo urbano

En suelo urbano podrán redactarse Planes Especiales para cualquiera de las siguientes finalidades:

Torrente-Normas (continuación)

Desarrollo de los sistemas de comunicación, sistema de espacios libres destinados a parques y jardines públicos y del sistema de equipamientos.

Planes de Reforma Interior en suelo urbano, en los casos previstos por este Plan General.

Planes Especiales de saneamiento y mejora de la población.

Los Planes especiales que se redacten con posterioridad a la aprobación de este Plan General deberán cumplir además de lo dispuesto por el mismo, lo dispuesto por la Ley Urbanística de Aragón y por su Reglamento de desarrollo parcial.

Norma 11. Estudio de Detalle

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 60 de la Ley Urbanística de Aragón y artículo 125 y siguientes de su Reglamento de desarrollo parcial, podrán redactarse Estudio de Detalle, para cualquiera de las finalidades previstas:

El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres.

La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

En todo caso los Estudio de Detalle además de contemplar las determinaciones anteriores deberán cumplir:

El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será el correspondiente a una manzana o islote.

En caso de que sea menor de la unidad anterior tendrá un ámbito superior a los 1.000 m² de suelo.

Norma 12. Planes Parciales

El desarrollo de los distintos sectores en suelo urbanizable se prevé mediante la realización de Planes Parciales, cuyo ámbito será como mínimo el correspondiente a un sector de los determinados por este Plan General.

El desarrollo del suelo urbanizable en Planes Parciales, se realizará en función de las previsiones de este Plan General para cada sector y/o zona del mismo.

Torrente-Normas (continuación)

Los propietarios de suelo urbanizable en que se ejecute un Plan Parcial, deberán sujetarse a las condiciones generales previstas en la Art. 6 y a las particulares previstas en cada sector.

En los aspectos no previstos por estas Normas se estará a lo previsto por la Ley Urbanística de Aragón y su Reglamento de desarrollo parcial.

Torrente-Normas (continuación)**CAPITULO IV. DE LAS LICENCIAS Y LA CEDULA****Norma 13. Actos sujetos a Licencia**

Están sujetas a previa licencia municipal: las parcelaciones; la obra de urbanización; los movimientos de tierras (vaciado, excavación y rebajes, terraplén y catas de exploración); las obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, así como las de conservación, reparación o mejora, con excepción, dentro de éstas últimas, de las obras interiores que no supongan cambios en las aperturas, paredes, pilares o techos, ni en la distribución interior del edificio; la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos; los derribos y demoliciones, totales o parciales; la extracción de áridos y explotación de bóvilas; la tala de árboles, el establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela; la modificación de las características físicas del suelo; la colocación de carteles de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública; la instalación de redes de servicios o su modificación y la apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las operaciones indicadas en el apartado anterior, realizadas en el ámbito territorial de este Plan General, y en general, en todo el correspondiente término municipal aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización de otra Administración.

Norma 14. Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

También estarán sujetos a la licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o Entidades de Derechos Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 177 de la Ley Urbanística de Aragón, así como artículos 7 y 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

El órgano de la Administración del Estado o la Entidad de Derecho Público que pretenda realizar alguno de los actos que se relacionan en el artículo anterior, solicitará la licencia municipal con sujeción a las reglas de competencia y procedimientos generales en esta materia.

Torrente-Normas (continuación)**Norma 15. Contenido normal de la solicitud de licencia**

La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

Nombre y apellidos y domicilio de los interesados y en su caso, además de la persona que lo represente.

Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para que se solicita la licencia.

Las demás circunstancias que, según la índole de la operación, obra o instalación se disponen en los artículos siguientes:

Lugar, fecha y firma.

Corporación o autoridad a la que se dirige.

Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

Proyecto técnico, adecuado a la operación, obra o instalación, e integrado por:

a.1.) Memoria en la que se describe la operación, obra o instalación con la precisión y alcance suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia.

a.2.) Planos de situación y de emplazamiento a escalas, respectivamente, 1/2000 y 1/500, o, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

a.3.) Plano de información a escala 1/500, o excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieran.

a.4.) Plano o planos que representen lo que se pretende realizar, a escala no inferior a 1/100, o excepcionalmente más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un proyecto técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón de contenido que de al proyecto.

Cédula de calificación urbanística que defina las condiciones de edificabilidad y uso de la finca, expedida por el servicio correspondiente, del Ayuntamiento. Cuando no estuviera establecida esta Cédula, se expresará en la solicitud de licencia.

Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación se establecen en los artículos siguientes.

Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, que se regularán por lo establecido en el artículo 9º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, y en

Torrente-Normas (continuación)

las Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el 175 de la Ley Urbanística de Aragón.

Norma 16. Licencias de parcelación.

Además de lo previsto en el artículo anterior, en la solicitud de licencia de parcelación se expresará:

Referencia al Plan que establece las condiciones de la parcelación, y Características de la parcelación pretendida con expresión de las superficies de las parcelas y su localización.

El proyecto de parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

Memoria en la que se describa la finca a parcelar; se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.

Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que se refiera la parcelación.

Plano de situación a escala no inferior a 1/2000, o excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieran.

Plano de información a la misma escala, y

Plano de parcelación a escala 1/100.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto por el artículo 183 de la Ley Urbanística de Aragón.

Norma 17. Edificaciones de carácter histórico-artístico

Cuando la solicitud de licencia se refiera a reparcelación, reforma o ampliación de edificio o construcción de carácter artístico, histórico, típico o tradicional, o de edificio o construcción que forme parte de un grupo de este carácter, expresará, además de las circunstancias que prescribe la norma 15ª, las siguientes:

Si el edificio o la construcción, o el grupo, está incluido en el catálogo previsto en el artículo 40 de la Ley Urbanística de Aragón, o resulta afectado por un Plan Especial para la protección u ordenación de recintos y conjuntos artísticos o por planes o normas vigentes del Departamento ministerial o autonómico correspondiente.

Destino de la finca, y, en su caso, el que se pretende dar a la misma, una vez reformada, reparada o ampliada.

Torrente-Normas (continuación)

Con la solicitud de licencia se presentarán además de los documentos que dice la norma 15ª y los que, con carácter general, se exigen por la índole de la obra, los siguientes:

Memoria en la que se describa la obra a realizar y se justifique la misma. Autorización, en su caso, del Departamento ministerial o de la Administración Autonómica correspondiente, cuando por la naturaleza del edificio o construcción o del grupo, se exija en las disposiciones específicas en la materia.

Plano o planos representativos del estado actual de la edificación.

Fotografía o fotografías que muestren desde las distintas perspectivas precisas, el estado actual de la edificación.

Norma 18. Planos de situación

Los planos de situación que se presenten para solicitar licencias de parcelación; obras mayores de edificación; obras de vaciado, excavación o rebaje; derribos o demoliciones; modificación de las características físicas del suelo y extracción de áridos en terrenos situados dentro del ámbito territorial de un Plan Parcial de Ordenación o de un Plan Especial, deberán reflejar las determinaciones gráficas de estos Planes que afecten a la finca donde se proyecta realizar la operación u obra.

Cuando se tratase de licencia de obras y existiera aprobado Estudio de Detalle se cumplirá también lo dispuesto en el párrafo anterior.

Norma 19. Procedimiento para el otorgamiento de licencias

El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local y la Ley Urbanística de Aragón.

Si los actos de otorgamiento de licencias, además de notificarse al solicitante y a las personas comparecidas en el procedimiento, se publicarán en el boletín o gaceta de información municipal, se indicarán los siguientes datos:

Nombre y domicilio del peticionario de la licencia,

Situación de la finca.

Índole de la operación, obra o instalación autorizada, con expresión, cuando se tratase de obras de edificación, de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie edificada y además, que se estimen procedentes) y

Torrente-Normas (continuación)

Recurso procedente, con expresión del órgano ante el que hubiera de presentarse y plazo para interponerlo.

Norma 20. Contenido de las licencias

Cuando se dispone en este Plan General respecto a condiciones de edificabilidad y uso y, en su caso, respecto a condiciones estética, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido el acto del otorgamiento de licencia. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y además, el contenido implícito, que es el definido en este Plan General, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No podrán justificarse las vulneraciones de este Plan General en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse por escrito a la Administración concedente de la licencia en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

Norma 21. Condiciones de otorgamiento

Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en este Plan General respecto a la clase de suelo y su destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previstas en las mismas.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización, que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 16 y 30 de la Ley Urbanística de Aragón.

Norma 22. Licencia condicionada a la ejecución simultánea de la urbanización.

Para otorgar la licencia de edificación es preciso que la parcela reúna todos los elementos de urbanización definidos en este Plan General, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 16 y 30 de la Ley Urbanística de Aragón.

Sin embargo, se otorgará la licencia, condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, cuando concurren las circunstancias siguientes:

Torrente-Normas (continuación)

1. Que el elemento de urbanización que falte no sea alguno de los siguientes:

- a) acceso rodado.
- b) abastecimiento de aguas, y
- c) evacuación de aguas.

Que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización en plazo que no exceda de tres meses desde la terminación de la edificación, mediante la constitución de caución en metálico o fondos públicos, depositados en la Caja General de Depósitos, o en las de la Corporación Local, aval bancario, o hipoteca. La garantía no será de cuantía inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputable al solicitante y, a este fin, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos.

Mientras la garantía no esté constituida y acreditada en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada.

Norma 23. La cédula urbanística.

Se establece la cédula urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el *término municipal*, de acuerdo con la *Ley Urbanística de Aragón*.

El Ayuntamiento deberá exigir la cédula urbanística para la parcelación y edificación, excepto en las obras menores del artículo 9 del *Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales* y 155 del *Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón*, de cualquier finca, una vez haya sido implantada la misma.

La implantación de la cédula se hará gradualmente, mediante el acuerdo municipal a tal efecto adoptado, con el siguiente orden de prioridad:

- 1.- En la totalidad del ámbito de aplicación *obligatoria de este Plan General*.
- 2.- En el resto del término municipal.

La cédula urbanística reflejará, literaria y gráficamente, el régimen de edificación y uso del suelo de la finca.

Torrente-Normas (continuación)

Será revisada periódicamente por períodos de revisión obligatoria, cada cuatro años, o por variaciones sustanciales del régimen urbanístico, lo cual se hará público por el Ayuntamiento.

Norma 24. Solicitud y modelo de expedición de la cédula.

La expedición de la cédula se efectuará a instancia del interesado según el modelo de *solicitud adjunto a este Plan General*.

El peticionario describirá detalladamente la finca, con la indicación de los datos necesarios para su localización. Si fuera preciso deberá adjuntar un croquis, o un plano de situación a escala 1/2.000 como máximo, o bien certificado de los asientos del Registro de la Propiedad.

El modelo de la cédula urbanística que se expedirá se ajustará *al modelo adjunto a este Plan General*, si bien el Ayuntamiento podrá modificarlo en cualquier caso, mediante la justificación razonada de los motivos.

Torrente-Normas (continuación)

CALIFICACIÓN URBANISTICA
CEDULA URBANISTICA

Nº CEDULA _____
FECHA EXPEDICIÓN _____
FECHA REVISIÓN _____

PETICIONARIO _____ DOMICILIO _____
PROPIETARIO _____ DOMICILIO _____
SITUACIÓN TERRENO _____

LINEAS:
SUPERFICIE _____ m² SERVIDUMBRE _____

CALIFICACIÓN
CLASIFICACIÓN DEL SUELO SUELO URBANO _____
SUELO URBANIZABLE _____
SUELO NO URBANIZABLE _____

CALIFICACIÓN URBANISTICA ZONA _____
SISTEMA _____

SECTOR DE PLANEAMIENTO Nº _____

SOMEDITO A	PLAN ESPECIAL _____	No se podrá edificar en tanto no se halle aprobado el Plan que corresponda y ejecutado el proyecto de Urbanización
	ESTUDIO DE DETALLE _____	
	SUELO NO URBANIZABLE _____	

NORMAS URBANISTICAS

DENSIDAD DE VIVIENDAS TECHO POR M² _____

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:

- 1.- ZONAS VERDES _____ %
- 2.- EQUIPAMIENTOS _____ %
- 3.- VIALIDAD Y APARCAMIENTOS _____ %
- 4.- 10% APROV. SECTOR
- % SUPERFICIE USOS PRIVADOS _____
- % OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN _____

Torrente-Normas (continuación)

CONDICIONES ESPECIALES:

NORMAS EDIFICACIÓN

TIPO DE ORDENACIÓN

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE S _____ FRENTE _____ FONDO _____

ALTURA REGULADORA MÁXIMA _____ Nº MÁXIMO PLANTAS _____

REVOLVIMEINTO _____ PROFUNDIDAD EDIFICABLE _____

_____ VUELOS PERMITIDOS _____ ALTURA MÍNIMA PB _____ P.PISO _____

_____ OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA _____

_____ EDIFICABILIDAD NETA _____

_____ DISTANCIAS A LINDES MÍNIMO: FRENTE

_____ LATERALES _____ FONDO _____ DISTANCIA MÍNIMA ENTRE

EDIFICACIONES _____

CONDICIONES SOLAR

SI

NO

ACCESO RODADO

ABASTECIMIENTO AGUAS

EVACUACIÓN AGUAS

SUMINISTRO BAJA TENSIÓN

ALUMBRADO PÚBLICO

PAVIMENTADA LA CALZADA

ENCINTADO ACERAS

ALINEACIONES Y RASANTES

TECNICO

EXPIDE EL SECRETARIO

Vº Bº

EL ALCALDE

SELLO

Torrente-Normas (continuación)

CAPITULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**Norma 25. Calificación del suelo urbano**

En el suelo urbano se definen las siguientes zonas:

Zona casco antiguo; Clave 1

Zona desarrollo en ensanche; Clave 2

Zona ordenación especial; Clave 3

Subzona 3a

Subzona 3b

Zona tolerancia industrial; Clave 4

Norma 26. Calificación del suelo urbanizable

En suelo urbanizable se definen las siguientes zonas:

Suelo de desarrollo de intensidad 2; Clave 7

Subzona 7a residencial en edificación aislada

Subzona 7b residencial en edificación en hilera

Norma 27. Tipos de suelo no urbanizable

En suelo no urbanizable se definen tipos de suelo en función de su uso desde el punto de vista agrícola y se prevén las condiciones de edificación en función de los mismos y de los distintos usos.

TIPO I, Clave 8, regadío, huerta

TIPO II, Clave 9, secano cerealístico

TIPO III, Clave 10, monte bajo

TIPO IV, Clave 11, áreas interés natural

Norma 28.-Casco Antiguo; Clave 1

Tipo de ordenación. Se prevé en esta zona la edificación entre medianeras, correspondiente al tipo de ordenación en alineaciones de vial, según las contenidas en los planos.

Parcela mínima edificable

Se define como tal la que cumpla simultáneamente las siguientes condiciones:

2.1. Ancho fachada 5 m.

Torrente-Normas (continuación)

- 2.2. Fondo 10 m
2.3. Superficie mínima 50 m²

Las parcelas existentes edificadas ante la aprobación definitiva de estas normas que no cumplan estas condiciones no quedarán fuera de ordenación, siendo por tanto edificables.

Altura reguladora y número de plantas

La altura reguladora se fijara en función del ancho de la calle a que den frente según los siguientes criterios:

3.1.

Ancho calle	Altura reguladora máx.	Nº máx. plantas
Menor de 12 m	10,50 m	PB más 2
Igual o mayor de 12 m	13,50 m	PB más 3

La altura máxima se medirá en el centro de la fachada desde la calle hasta la línea de intersección del plano de fachada con el plano del faldón de cubierta.

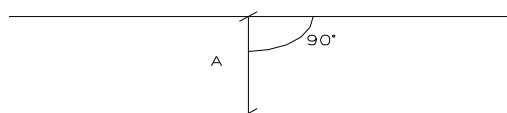
No se permite el aprovechamiento bajo cubierta en el caso de residencial. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta en el caso de trasteros y cuarto de instalaciones.

La envolvente del edificio será la formada por la altura en el centro de fachada, la pendiente de la cubierta (3,50 m. de altura máxima de cumbrera respecto la cara inferior del último forjado) a dos aguas y la profundidad edificable.

3.2. Forma de medir la anchura de la calle.

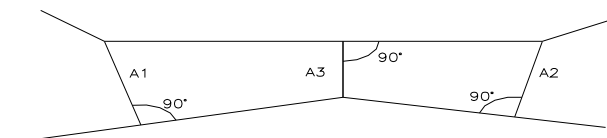
- a) Calles formadas por alineaciones de vial paralelas, su ancho será la mínima distancia entre ambas.

A=anch
o



Torrente-Normas (continuación)

b) Calles lados no paralelos, el ancho será el promedio entre las anchuras de la calle en el punto de mayor y menor ancho entre esquinas



A_1 mayor A_2

A_2 mayor A_3

Ancho a efectos de determinación de alturas:

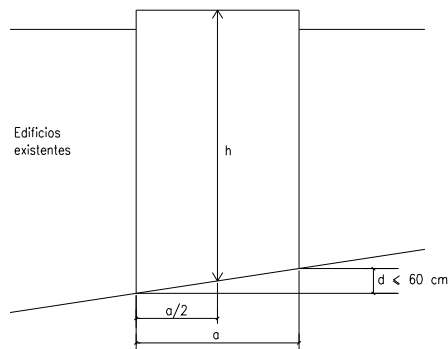
$$A_m = \frac{A_1 + A_3}{2}$$

c) Edificaciones formado esquina o chaflán; las edificaciones tomarán la altura máxima de las calles de mayor ancho, pudiendo hacerse un revolvimiento de la dicha altura en dirección a la calle de menor ancho igual a la profundidad edificable permitida; medida desde la esquina o chaflán, debiendo tomar en el resto de altura correspondiente a la calle de mayor ancho.

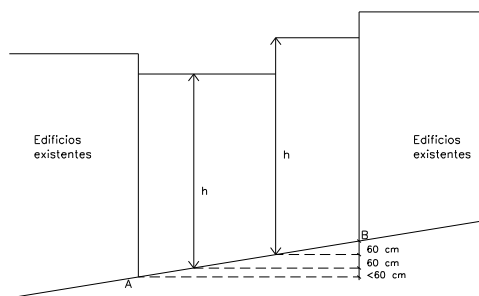
d) Edificaciones frente a plazas; en este caso la altura será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella confluya, determinada en la forma de los apartados a) y b) de esta Norma.

Si además forma esquina o chaflán le será de aplicación la condición c) de esta Norma.

e) La altura reguladora máxima se aplicará normalmente en el punto medio de la fachada, siempre que la diferencia de cota entre los extremos de la misma sea inferior o igual a 60 cm. La altura se medirá desde el plano inferior del forjado del último piso.

Torrente-Normas (continuación)

f) En el supuesto de que la diferencia de cota entre los extremos de la fachada sea mayor de 60 cm; se aplicará en la forma indicada en el croquis adjunto, de tal manera que la altura se aplique en los puntos de menor cota de cada tramo en que se divide la fachada.

**3.3 Profundidad edificable.**

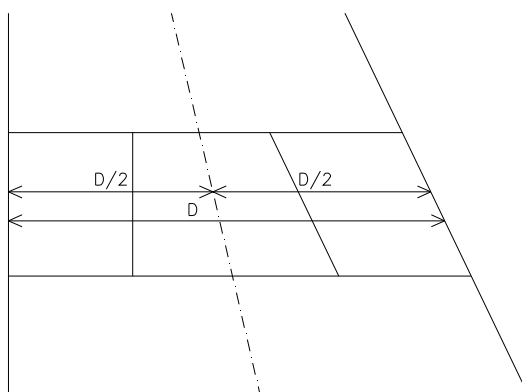
3.3.1. La profundidad edificable se aplicará de forma que la alineación interior sea paralela a la alineación de fachada a que de frente la edificación y a la distancia permitida, medida perpendicularmente a la alineación y en el punto medio de la fachada, según el siguiente cuadro:

Torrente-Normas (continuación)

FONDO PARCELA	PROFUNDIDAD EDIFICABLE
Menor de 13 m	10 m
Mayor o igual de 13 m y menor de 18 m	Fondo parcela menos 3 m
Mayor de 18 m	Fondo menos 3 m con un máximo de 20 m

3.3.2. En parcelas que formen esquina o chaflán la profundidad máxima edificable será de 15 m.

3.3.3. En parcelas que tengan fachadas en dos alineaciones de la manzana o islote y que no forman esquina o chaflán la profundidad edificable se aplicará según croquis adjunto:



$$d = \frac{D}{2} = \text{fondoparcela}$$

Profundidad edificable según cuadro del apartado 3.3.1. de esta Norma en base a la dimensión d.

3.3.4. Ocupación Planta Baja: Uso residencial, será edificable con la misma profundidad que las plantas superiores. Para el resto de usos, se permite el 100% de ocupación.

3.4. Vuelos y cuerpos salientes.

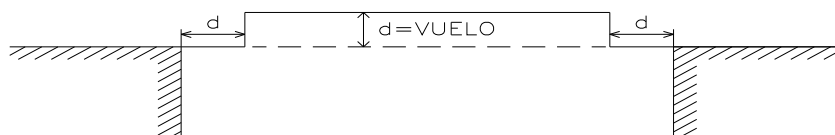
3.4.1. Longitud de vuelo, viene determinada en función del ancho de la calle a que da frente la edificación y será igual a 1/10 del ancho de la misma con un máximo de 1,50 m.

En casco antiguo no se permiten tribunas ni cuerpos salientes.

3.4.2. Otras determinaciones

Torrente-Normas (continuación)

a)



Se permiten los cuerpos abiertos a una distancia de las medianiles colindantes igual a la longitud de vuelo con un mínimo de 60 cm

b) La mínima altura desde la rasante al primer plano de vuelo posible, medida en el punto más desfavorable será de 3,00 m

c) Los cuerpos salientes ocuparán una máximo del 50% de la longitud de la fachada.

3.5. Altura mínima libre plantas:

Planta baja	3 m medidos desde la rasante de la calle.
Plantas pisos	2,50 m.

3.6. Usos permitidos:

- Residencial, en forma de viviendas unifamiliares o plurifamiliares.
- Comercial.
- Hotelero.
- Religioso.
- Cultural.
- Deportivo.
- Representativo.
- Oficinas.
- Almacenaje.
- Enseñanza.
- Industrial, con las siguientes limitaciones: Que sea compatible con el uso residencial, es decir, pequeña industria o artesanías, taller; que se halle ubicado en planta baja o, en caso contrario, que forme edificio independiente.

3.7.- Cubiertas:

Su pendiente será el 30% como máximo, y los materiales serán teja cerámica en el edificio principal y otros materiales (Chapa simulando

Torrente-Normas (continuación)

teja cerámica) en las edificaciones auxiliares (Terrazas, Almacenes en P. Baja)

Norma 29.- Zona desarrollo en Ensanche; Clave 2

1. Tipo de ordenación. Se prevé en esta zona la edificación entre medianeras, correspondiente al tipo de ordenación en alineaciones de vial, según las contenidas en los planos.

2. Parcela mínima edificable. Se define como tal la que cumpla simultáneamente las siguientes condiciones:

2.1. Ancho fachada	5 m
2.2. Fondo	10 m
2.3. Superficie mínima	50 m ²

Las parcelas existentes edificadas antes de la aprobación definitiva de estas Normas que no cumplan estas condiciones no quedarán fuera de ordenación, siendo por tanto edificables.

3. Altura reguladora y número de plantas.

La altura reguladora se fijará en función del ancho de la calle a la que den frente según los siguientes criterios:

3.1.

Ancho calle	Altura reguladora máx.	Nº máx. plantas
Menor de 12 m	10,50 m	PB más 2
Igual o mayor de 12 m	13,50 m	PB más 3

La altura máxima se medirá en el centro de la fachada desde la calle hasta la línea de intersección del plano de fachada con el plano del faldón de cubierta.

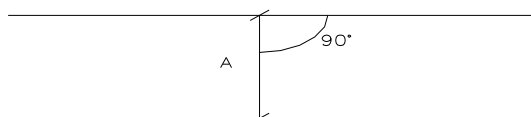
No se permite el aprovechamiento bajo cubierta en el caso de residencial. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta en el caso de trasteros y cuarto de instalaciones.

La envolvente del edificio será la formada por la altura en el centro de fachada, la pendiente de la cubierta (3,50 ms. de altura máxima de cumbrera respecto la cara inferior del último forjado) a dos aguas y la profundidad edificable.

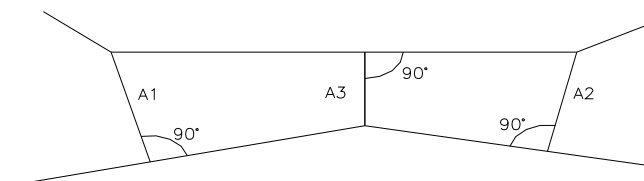
3.2. Forma de medir la anchura de la calle.

Torrente-Normas (continuación)

a) Calles formadas por alineaciones de vial paralelas, su ancho será la mínima distancia entre ambas.



b) Calles lados no paralelos, el ancho será el promedio entre las anchuras de la calle en el punto de mayor y menor ancho entre esquinas.



A_1 mayor A_2

A_2 mayor A_3

Ancho a efectos de determinación de alturas:

$$A_m = \frac{A_1 + A_3}{2}$$

c) Edificaciones formando esquina o chaflán; las edificaciones tomarán la altura máxima de las calles de mayor ancho, pudiendo hacerse un revolvimiento de dicha altura en dirección a la calle de menor ancho igual a la profundidad edificable permitida medida desde la esquina o chaflán, debiendo tomar en el resto la altura correspondiente a la calle de menor ancho.

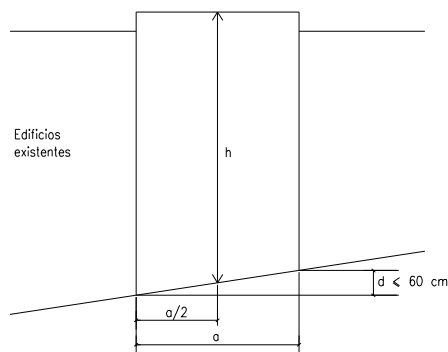
d) Edificaciones frente a plazas; en este caso la altura será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella confluye

Torrente-Normas (continuación)

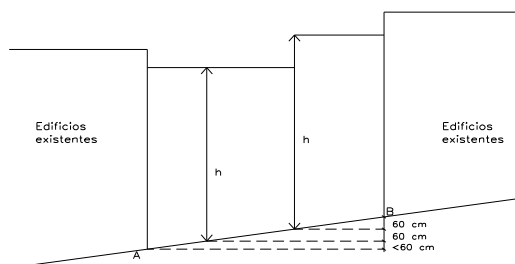
determinada en la forma de los apartados a) y b) de esta Norma. Si además forma esquina o chaflán le será de aplicación la condición c) de esta Norma.

e) La altura reguladora máxima se aplicará normalmente en el punto medio de la fachada, siempre que la diferencia de cota entre los extremos de la misma sea inferior o igual a 60 cm.

La altura se medirá desde el plano inferior del forjado del último piso.



f) En el supuesto de que la diferencia de cota entre los extremos de la fachada sea mayor de 60 cm, se aplicará en la forma indicada en el croquis adjunto, de tal manera que la altura se aplique en los puntos de menor cota de cada tramo en que se divide la fachada.

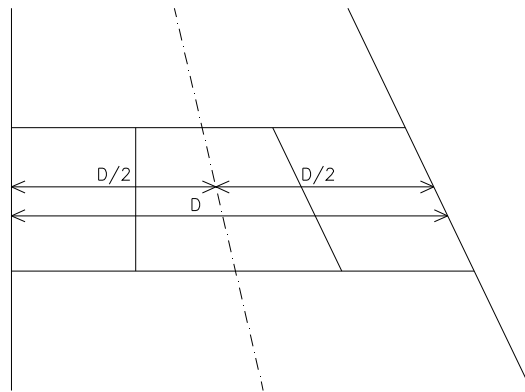
Torrente-Normas (continuación)**3.3. Profundidad edificable.**

3.3.1. La profundidad edificable se aplicará de forma que la alineación interior sea paralela a la alineación de fachada a que de frente a la edificación y a la distancia permitida, medida perpendicularmente a la alineación y en el punto medio de la fachada, según el siguiente cuadro:

FONDO PARCELA	PROFUNDIDAD EDIFICABLE
Menor de 13 m	10 m
Mayor o igual de 13 m y menor de 18 m	Fondo parcela menos 3 m
Mayor de 18 m	Fondo menos 3 m con un máximo de 20 m

3.3.2. En parcelas que forman esquinas o chaflán la profundidad máxima edificable será de 15 m.

3.3.3. En parcelas que tengan fachadas en dos alineaciones de la manzana o islote y que no forman esquina o chaflán la profundidad edificable se aplicará según croquis adjunto:

Torrente-Normas (continuación)

$$d = \frac{D}{2} = \text{fondoparcela}$$

Profundidad edificable según cuadro del apartado 3.3.1. de esta Norma en base a la dimensión d.

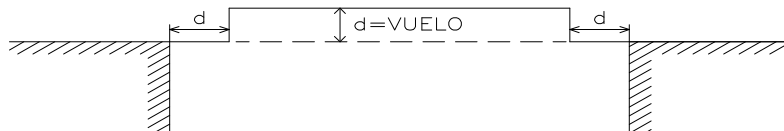
3.3.4. Ocupación Planta Baja: Uso residencial, será edificable con la misma profundidad que las plantas superiores. Para el resto de usos, se permite el 100% de ocupación.

3.4. Vuelos y cuerpos salientes.

3.4.1. Longitud de vuelo, viene determinada en función del ancho de la calle a que da frente la edificación y será igual a 1/10 del ancho de la misma con un máximo de 1,50 m.

3.4.2. Otras determinaciones

a)



Se permiten los cuerpos abiertos a una distancia de las medianiles colindantes igual a la longitud de vuelo con un mínimo de 60 cm.

Torrente-Normas (continuación)

b) La mínima altura desde la rasante al primer plano de vuelo posible, medida en el punto más desfavorable será de 3,50 m.

c) Los cuerpos salientes ocuparán una máximo del 50% de la longitud de la fachada.

d) Los cuerpos cerrados solo podrán ocupar el 50% de la superficie del vuelo.

3.5. Altura mínima libre plantas:

Planta baja 3,25 m medidos desde la rasante de la calle.

Plantas pisos 2,50 m.

3.6. Usos permitidos:

- Residencial, en forma de viviendas unifamiliares o plurifamiliares.
- Comercial.
- Hotelero.
- Religioso.
- Cultural.
- Deportivo.
- Representativo.
- Oficinas.
- Almacenaje.
- Enseñanza.
- Industrial, con las siguientes limitaciones: Que sea compatible

con el uso residencial, es decir, pequeña industria o artesanías, taller; que se halle ubicado en planta baja o, en caso contrario, que forme edificio independiente.

3.7.- Cubiertas:

Su pendiente será el 30% como máximo, y los materiales serán teja cerámica en el edificio principal y otros materiales (Chapa simulando teja cerámica) en las edificaciones auxiliares (Terrazas, Almacenes en P. Baja)

Norma 30. Zona de ordenación especial, Clave 3**Clave 3 a.**

Se desarrollará a través de dos unidades de ejecución, siendo sistema de ejecución preferente el de cooperación.

1. Usos permitidos:

- Residencial, en forma de viviendas unifamiliares o plurifamiliares.
- Comercial.
- Hotelero.
- Religioso.
- Cultural.

Torrente-Normas (continuación)

- Deportivo.
- Representativo.
- Oficinas.
- Almacenaje.
- Enseñanza.
- Industrial, con las siguientes limitaciones: Que sea compatible con el uso residencial, es decir, pequeña industria o artesanías, taller; que se halle ubicado en planta baja o, en caso contrario, que forme edificio independiente.

2. Cubiertas:

Su pendiente será el 35% como máximo, y los materiales serán teja cerámica en el edificio principal y otros materiales (Chapa simulando teja cerámica) en las edificaciones auxiliares (Terrazas, Almacenes en P. Baja)

Se establecen 4 manzanas ubicadas en dos Unidades de Actuación

	Super. parcelas	m ² t/m ² s edificab. Neta	m ² techo Techo edificable	Nº vvda s	Superficie total	Edificabilidad bruta
U.A.1 Manzana 1	4.790	2,68	12.837	67		
Manzana 2 (parcial)	2.576	1,90	4.894	19		
Manzana 3 (parcial)	2.264	1,90	4.302	17		
Totales U.A. 1			22.033	103	21.324	1,0332
U.A. 2 Manzana 2 (parcial)	870	1,90	1.653	7		
Manzana 3 (parcial)	2.664	1,90	5.062	20		
Manzana 4	3.432	1,90	6.521	26		
Totales U.A. 2			13.236	53	12.581	1,0521
Total				156		

De este cuadro resumen se desprende que tanto en edificabilidad como en nº de viviendas se encuentra la modificación por debajo de lo asignado por el Plan Especial.

	Superficie Modificada	% Modificación	%Plan Especial
Viales y aparcamientos	8.618,05 m ²	25,42%	25%

Torrente-Normas (continuación)

Zonas verdes	7.230,00 m ²	21.32%	20%
Totales	15.848,05 m ²	46,74%	45%

A) Clave 3.a.2 (UA1).

Uso: Vivienda (residencial plurifamiliar).

Parcela mínima: 100 m²

Nº máximo planta: PB+3PP

Altura máxima: 12,50

Edificabilidad neta: 2,68 m²t/m²s

Ocupación máxima:

Planta Baja 100%

Planta Alzada 80%

Acuerdo CPOT 5 de mayo de 1993.

B) Clave 3.a.1 (UA2)

- CLAVE "3.a. 1.1."

Vivienda Unifamiliar en Hilera:

Alineación edificación principal: 4,50 m desde la parte interior de acera.

Parcela mínima: 150 m²

Fachada mínima: 6,50 m

Fondo libre mínimo parcela: 4,50 m

Altura máxima: 8,30 m bajo forjado cubierta.

Nº de plantas máximas: PB+2PP

Se permite semi-sotano, con una altura máxima de su forjado (parte superior), de 1 m respecto de la acera.

Solo se permite una vivienda por parcela mínima.

Se permite aprovechamiento bajo cubierta, pero sin que aparezca ninguna lucana, ni terraza sobre fachada, si se permite la terraza embebida en la cubierta.

En cuantos a los vuelos y cuerpos cerrados serán los regulados en la Norma 29, apartado 3.4. con un ancho máximo de 1,00 m.

Por encima de la cubierta (35% pendiente máxima), no se permite ningún elemento sobresaliente salvo las chimeneas y shunts que tendrán la misma terminación que las fachadas.

Índice edificabilidad neta: 1,90 m²t/m²s

Los medianiles vistos deberán terminarse con los mismos materiales que las fachadas principales.

Los vallados tendrán un elementos macizo de 70 cm de altura máxima, por encima de este y hasta una altura de 2,20 (máximo) deberá realizarse con elementos de rejas o setos.

Acuerdo CPOT 25 de abril de 1996

Torrente-Normas (continuación)**- CLAVE "3.a. 1.2."****Vivienda Unifamiliar Aislada**

Separación lindes parcela: 2 m

Esta separación podrá modificarse en el caso de que se agrupan dos o más parcelas. Debiéndose respetar la separación a los lindes que no se agrupan.

Parcela mínima: 280 m²

Fachada mínima: 14 m

Altura máxima: 7,00 m

Nº Plantas: PB+1PP

Vuelos: No se permiten vuelos por encima de la separación. Permitiéndose un vuelo de la cubierta de 0,25 m

Se permite semisótano, con una altura máxima de su forjado (parte superior), de 1 m, respecto de la acera.

Solo se permite una vivienda por parcela mínima.

Se permite aprovechamiento bajo cubierta, pero sin que aparezca ninguna lucana, ni terraza sobre fachada, si se permite la terraza embebida en la cubierta.

Por encima de la cubierta (35% pendiente máxima), no se permite ningún elemento sobresaliente salvo las chimeneas y shunts que tendrán la misma terminación de las fachadas.

Índice edificabilidad neta: 1,90 m²t/m²s.

Los vallados tendrán un elemento macizo de 70 cm de altura máxima, por encima de este y hasta una altura de 2.20 (máximo) deberá realizarse con elementos de rejas o setos.

- CLAVE "3.a.1.3."**Vivienda Unifamiliar Agrícola**

Ocupación:

PB 100%

P. Alzadas 90%

Altura máxima: 8,30 m (bajo forjado cubierta), midiéndose en la forma prevista en la Norma 29.3.2.

Superficie mínima de la parcela: 150 m²

Fachada mínima: 7,50 m

Nº máx. plantas: PB+1PP

Uso: Unifamiliar vivienda por parcela mínima.

Se permite semisótano, con una altura máxima de su forjado (parte superior), de 1 m, respecto de la acera.

- Se permite aprovechamiento bajo cubierta, pero sin que aparezca ninguna lucana, ni terraza (tipo ático).

Torrente-Normas (continuación)

- Por encima de la cubierta (35% pendiente máxima), no se permite ningún elemento sobresaliente salvo las chimeneas y shunts que tendrán la misma terminación que las fachadas.
- Índice edificabilidad neta: 1,90 m²t/m²s
- En cuanto a los vuelos y cuerpos cerrados serán los regulados en la Norma 29, apartado 3.4. con un ancho máximo de 1,00 m.

Subzona 3b

En esta zona estas Normas prevén su desarrollo a través de un Plan Especial con objeto de distribuir entre los propietarios de la zona las cesiones que vienen impuestas por estas Normas, distribuyendo el techo total permitido así como las cesiones de suelo a través del correspondiente proyecto de reparcelación. Los planos normativos de estas Normas prevén el sistema viario, así como sus dimensiones y una zona verde de carácter urbano que apoye el nuevo desarrollo.

1. Edificabilidad bruta, sobre el total del suelo calificado 1,40 m²t/m²s; este techo se distribuirá de forma que el máximo del mismo adscrito al uso residencial sea de 0,9 m²/m²s, siéndole resto dedicado a usos permitidos distintos del residencial.

El índice de edificabilidad neto no superará en ningún caso los 3,25 m²t/m²s

2. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Viales ordenada	19%	del total de la superficie
Equipamientos culturales ordenada	10%	del total de la superficie
Aparcamientos ordenada	4%	del total de la superficie
Total suelo público ordenada	33%	del total de la superficie

El equipamiento tendrá una edificabilidad complementaria de 2 m²t/m²s y la ocupación será del 60%.

3. Densidad máxima de viviendas, setenta y cinco viviendas por ha., de suelo ordenado. El Plan Especial deberá prever así mismo las correspondientes redes de servicio de agua potable, alcantarillado, así como la pavimentación de las calles y demás servicios exigidos por la Ley del Suelo, completando los existentes.

Torrente-Normas (continuación)

4. Tipo de ordenación. El Plan Especial podrá optar por el tipo de ordenación en alineación de viales o el de volumetría específica (bloques), debiendo en todo caso fijar las alturas reguladoras máximas y las profundidades edificables si procediese.

5. Alturas reguladoras máximas y nº de plantas.
La altura reguladora máxima será de 16 m y PB más 4 plantas.

6. Usos permitidos:

- Residencial, en forma de viviendas unifamiliares o plurifamiliares.
- Comercial.
- Hotelero.
- Religioso.
- Cultural.
- Deportivo.
- Representativo.
- Oficinas.
- Almacenaje.
- Enseñanza.
- Industrial, con las siguientes limitaciones: Que sea compatible

con el uso residencial, es decir, pequeña industria o artesanías, taller; que se halle ubicado en planta baja o, en caso contrario, que forme edificio independiente.

7. Cubiertas:

Su pendiente será el 30% como máximo, y los materiales serán teja cerámica en el edificio principal y otros materiales (Chapa simulando teja cerámica) en las edificaciones auxiliares (Terrazas, Almacenes en P. Baja)

Norma 31. Zona tolerancia industrial; Clave 4

Se permitirá en las zonas calificadas con la clave 4, el uso residencial o industrial indistintamente, siempre que se trate de una parcela de superficie mayor de 2.000 m²

Tipo de ordenación

En alineación de vial

Parcela mínima:

Frente 20 m

Fondo 25 m

Superficie 500 m²

Edificabilidad neta:

Sobre total parcela 4 m³/m²

Altura reguladora máxima:

12 m medida en la cumbrera

Uso residencial:

Se permitirá la edificación de uso residencial previa parcelación, con los parámetros definidos en el art. 29 (Zona de desarrollo en ensanche (2)).

Torrente-Normas (continuación)

Cubiertas:

Su pendiente será el 30% como máximo, y los materiales serán teja cerámica en el edificio principal y otros materiales (Chapa simulando teja cerámica) en las edificaciones auxiliares (Terrazas, Almacenes en P. Baja)

Norma 32.- Suelo urbanizable intensidad 2; clave7

Desarrollo: Su desarrollo se prevé mediante al realización de planes parciales que abarcarán como mínimo un sector de los delimitados por este plan general.

Los planes parciales que se redacten desarrollando este Plan General deberán ajustarse a lo previsto en cuanto a estándares y condiciones a las previstas en el *Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero de Gobierno de Aragón.*

La superficie de usos privados no excederá del 65%.

Edificabilidad bruta, se fija en 0,15 m²t/m²s.

Índice de edificabilidad neta: 0,24 m²t/m²s.

Densidad máxima de viviendas: 15 viv/ha (sobre la superficie total ordenada.

Condiciones particulares:

Viales: Los viales principales tendrán un ancho mínimo de 10 m; distribuidos en dos aceras de 1,20 m, incluidos los bordillos, y una calzada de 7,60 m. Los viales secundarios tendrán una anchura mínima de 8 m, distribuidos en dos aceras de 1 m, incluidos los bordillos, y una calzada de 6 m. Los cruces y rotondas serán de tal forma que permita el giro de un camión de los bomberos y de reparto.

Zonas verdes locales: Deberá respetarse lo dispuesto en el artículo 82 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de mazo, Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Torrente-Normas (continuación)

Tipos de ordenación. Se prevén dos opciones:

Subzona 7.a): Residencial en edificación aislada.

Parcela mínima: Subzona A, 800 m².

Distancias mínimas a linderos:

Subzona A: Frente 3
Laterales 3
Fondo 3.

Alturas reguladoras máximas:

Subzona A: 7,00 m.

(Acuerdo COPT 28 de febrero de 1995).

Subzona 7.b): Residencial en edificación en hilera.

Parcela mínima: Subzona B, 3.000 m².

Distancias mínimas a linderos:

Subzona B: Frente 12
Laterales 12
Fondo 12

Alturas reguladoras máximas:

Subzona B: 8,50 m.

Norma 33. Suelo no urbanizable.

1) CATEGORIAS.

Dentro del suelo no urbanizable se distinguen dos categorías:

Suelo no urbanizable genérico.

Suelo no urbanizable especial.

A) Suelo no urbanizable especial.

Tienen la condición de suelo no urbanizable especial los siguientes:

Torrente-Normas (continuación)

- El suelo clasificado por el Plan General como no urbanizable y calificado como suelo agrícola tipo IV, Áreas de Interés Natural, Clave 11 (Norma 37 de las Normas Subsidiarias).
- Carreteras: Nacional-211 y AP-2.
- Vías pecuarias que discurren por el término municipal.
- Terrenos protegidos por la legislación de aguas, especialmente Río Cinca.
- Terrenos protegidos por la legislación de transporte de energía eléctrica.
- Yacimientos arqueológicos.

En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

Específicamente el suelo incluido en la Clave 11 se regirá por la regulación prevista en el Norma 37 de este Plan General.

Las actuaciones en zonas de flujo preferente del río Cinca requerirán informe de la CHE para poderse llevar a cabo.

B) Suelo no urbanizable genérico.

El suelo no urbanizable que no tenga la condición de especial, se clasifica como genérico.

En este suelo no urbanizable genérico se aplicarán las disposiciones que sobre el mismo se prevén en la Ley Urbanística de Aragón, aplicándose las Ordenanzas que se recogen para estos suelos en el Plan General de Ordenación Urbana en tanto no se opongan a lo establecido en la Ley Urbanística de Aragón.

C) Clasificación:

Suelo agrícola	TIPO I	Huerta
Suelo agrícola	TIPO II	Secano cultivable
Suelo agrícola	TIPO III	Secano monte bajo

Torrente-Normas (continuación)

Usos permitidos con carácter general

- viviendas rurales
- almacenes y cobertizos
- granjas
- cámara frigoríficas e industrias agrícolas
- Edificaciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.

Este Plan General prevé para este suelo, edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y que se ajusten a las normas de la Administración competente en materia de agricultura. Estas edificaciones deberán así mismo ajustarse, en cuando a parámetros edificatorios, a lo dispuesto por este Plan General.

Este Plan General en cada tipo de suelo definen las condiciones de formación de núcleo de población; se entenderá que se forma núcleo de población a los efectos previstos por el art. 179 de la Ley Urbanística de Aragón cuando se produzca infracción de cualquiera (una, varias o todas) de las condiciones de distancia entre edificios, a lindes finca, condiciones de volumen y/o condiciones de uso.

Concesión de licencias:

Las construcciones que se refieran a almacenes y cobertizos, granjas y cámaras frigoríficas se concederán siguiendo el trámite normal de concesión de licencias, sin perjuicio de lo que en relación a las actividades dispone el reglamento de Actividades Insalubres, Peligrosas y Molestas.

Las licencias para construcción de viviendas y otros usos previstos en zona de urbanizable se tramitarán conforme lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley Urbanística de Aragón.

Las actuaciones en zonas de flujo preferente del río Cinca requerirán informe de la CHE para poderse llevar a cabo.

Norma 34. Suelo Agrícola Tipo I, Huerta. Clave 8

Condiciones de edificación en función de los usos permitidos.

	VIVIENDA RURAL	ALMACENES Y COBERTIZOS	GRANJAS	CAMARAS FRIGORIFICAS
USOS PERMITIDOS	SI	SI	SI	SI
PARCELA MINIMA	10.000 m ²	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE
OCUPACIÓN MAXIMA	3%	SIN LIMITE	SIN LIMITE	10%

Torrente-Normas (continuación)

EDIFICACIÓN	Máx. 300 m ²			
DISTANCIAS A LINDES	10 m	5 m	3 m	5 m.
DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES DE DISTINTAS PARCELAS MÍNIMO	10 m	10 m	SEGÚN R.A.M.	10 m.
ALTURA EDIFICACIÓN	7 m PB más 1	10 m * (cubrera)	6 m	10 m. (cubrera)
DISTANCIA A EJE DEL CAMINO	5 m	5 m	5 m	5 m

*Salvo que en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación.

En los terrenos cuyo linde sea Carretera Nacional, Comarcal y/o local se permitirán cámaras frigoríficas y estaciones de servicio, cumpliendo las condiciones que se exigen para Almacenes y cobertizos.

-CASETAS DE APEROS.

Parcela mínima: 2.000,00 m²

Superficie máxima: 30,00 m²

Retranqueos: Solo se exige a caminos 6,00 m. desde el eje.

Altura: 4,50 m., medido desde la rasante de la finca hasta la cubrera.

Cubierta: Pendiente máxima 30%, realizada con teja color rojo o envejecidos.

Materiales Fachada: Acabado con ladrillo cara vista color terrosos, o piedra del país, o enfoscado colores ocres.

No se permite la división interior con tabiques ni adosar porches a la edificación.

Se prohíbe el uso extractivo.

Las cámaras frigoríficas podrán autorizarse en terrenos que no linden con carretera si están ligados a la explotación agrícola familiar.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón, podrán autorizarse edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, siguiendo el procedimiento previsto en el citado Artículo, no exigiéndose parcela

Torrente-Normas (continuación)

mínima ni ocupación máxima, rigiéndose respecto a los restantes parámetros urbanísticos por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de ámbito provincial de Huesca.

Norma 35.- Suelo Agrícola Tipo II. Secano Cultivable. Clave 9

Condiciones de edificación en función de los usos permitidos.

	VIVIENDA RURAL	ALMACENES Y COBERTIZOS	GRANJAS
USOS PERMITIDOS	SI	SI	SI
PARCELA MINIMA	10.000 m ²	20.000 m ²	NO EXIGE SE
OCUPACIÓN MAXIMA EDIFICACIÓN	20%	20%	20%
DISTANCIAS A LINDES	5 m	5 m	5 m
DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES DE DISTINTAS PARCELAS MÍNIMO	20 m	20 m	SEGÚN R.A.M.I.N.P.
ALTURA EDIFICACIÓN	7 m PB más 1	10 m	6 m

La altura se medirá desde la rasante del terreno (centro fachada), hasta la cumbrera de la cubierta en naves y granjas.

En el caso de viviendas la altura se medirá en el centro de las fachadas, siendo la altura máxima la línea de intersección del plano de fachada con el plano de faldón de cubierta.

La distancia a eje de camino es de 6,00 metros.

Se permite el uso extractivo.

La distancia entre viviendas en suelo no urbanizable garantizará la no formación de núcleo de población, según el art. 23.c) de la Ley Urbanística de Aragón.

-CASETAS DE APEROS.

Parcela mínima: 2.000,00 m²

Superficie máxima: 30,00 m²

Retranqueos: Solo se exige a caminos 6,00 m. desde el eje.

Torrente-Normas (continuación)

Altura: 4,50 m., medido desde la rasante de la finca hasta la cumbre.

Cubierta: Pendiente máxima 30%, realizada con teja color rojo o envejecidos.

Materiales Fachada: Acabado con ladrillo cara vista color terrosos, o piedra del país, o enfoscado colores ocres.

No se permite la división interior con tabiques ni adosar porches a la edificación.

Norma 36. Suelo agrícola TIPO III, Monte Bajo; Clave 10

En este suelo regirán los parámetros del suelo agrícola TIPO II, Clave 9, no obstante este Plan General prevé como objeto principal su repoblación mediante especies del país y pináceas.

Merece especial importancia el tratamiento de dichos suelos por existir una progresiva degradación debido a la fuerte erosión originada por las precipitaciones. En la repoblación se procurará no alterar excesivamente el estado topográfico preservando la actual orografía.

Se permiten los usos extractivos.

Norma 37. Suelo agrícola TIPO IV, Áreas interés natural; Clave 11

El presente Plan General pretende en este tipo de suelo el fomentar su posible utilización como parques naturales, prohibiendo cualquier actividad que atente contra esta finalidad. No se permite ninguna actividad que tenga consecuencias en su estado actual.

Quedan prohibidos los usos extractivos, en especial en las zonas lindantes al río Cinca. Las zonas de monte calificadas como Tipo IV deberán repoblarse con especies compatibles climática y paisajísticamente.

Se permiten en estas zonas, toda clase de equipamiento colectivos y públicos.

Norma 38. Disposición final 1ª

En todos cuantos respectos no se haga referencia específica en este Plan General será de aplicación cuanto dispongan la vigente Ley Urbanística de Aragón, su Reglamento de desarrollo parcial, Reglamento de Gestión Urbanística y Reglamento de Disciplina Urbanística.

Torrente-Normas (continuación)

Disposición final 2ª

En el supuesto de que se ejecute el denominada canal de los Monegros, automáticamente, a las tierras que se vean incluidas en el Plan de regadíos les será de aplicación la normativa correspondiente al tipo de suelo no urbanizable denominado Tipo I clave 8 regulado en la Norma 34 quedando derogado el régimen previsto en este Plan General.

Norma complementaria nº 1

Consistente en precisar el contenido de la Norma Subsidiaria en lo relativo a sistemas locales y generales y su compensación con cargo al 15% de cesiones del aprovechamiento tipo.

Los planos de las Normas Subsidiarias de Torrente de Cinca, contienen determinaciones gráficas relativas a sistemas.

La falta de normativa al respecto obliga a precisar la gestión de los sistemas grafiados. Es por ello que se propone la siguiente norma complementaria:

En el ámbito de la zona 7, los sistemas generales de zona verde y equipamiento se grafian en los planos a E: 1/10000 y se hallan precisados a E: 1/2000 en los planos de las Normas Subsidiarias de Torrente de Cinca. Estos sistemas tienen una superficie de 16,70 Ha.

El resto de sistemas previstos en el interior de los ámbitos determinados en las Normas Subsidiarias como sector tendrán consideración de sistema local.

Compensación de sistemas generales

Calculo del aprovechamiento tipo del ámbito

- Superficie de sistema general de espacios libres	44.767
- Superficie de sistema general de equipamiento	122.650
- Superficie de zonas y sistemas locales	699.577
- Edificabilidad bruta	0,15 m²/m²s

$$AT = \frac{699577 \times 0,15 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s}}{(699577) + 122650 + 44767} = 0,12 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s}$$

La cesión de sistemas generales se realizará con cargo a la cesión del 15% del aprovechamiento tipo.

Torrente-Normas (continuación)

Cálculo del 15% de la totalidad del ámbito

$$15\% AT = 699577 \text{ m}^2 \times 0,15 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s} \times 15 / 100 = 15740 \text{ m}^2 \text{ t}$$

Cálculo de la compensación de los sistemas generales

Compensación SG:

$$(122650 + 44767) \times 0,12 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s} = 20090 \text{ m}^2 \text{ t}$$

Dado que $15\% AT < \text{Compensación SG}$; se propone sustituir la cesión del 15% de AT por la cesión de los suelos destinados a sistema general de acuerdo con el siguiente orden:

Cesión de sistema de espacios libres con el sector 1

Cesión del sistema de equipamientos con el sector 2

El sector 3 no incorporará cesión de sistemas ya que se anticiparan en los sectores 1 y 2.