

**HOMOLOGACIÓN COMO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE
ZAIDIN Y TEXTO REFUNDIDO**

M.I. AYUNTAMIENTO DE ZAIDIN

ARQUITECTO: D. JOSE MIGUEL TORRUELLA MOLET

FEBRERO DE 2002

JUSTIFICACIÓN

De conformidad con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística (Ley Urbanística de Aragón), y el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, de fecha 8 de mayo de 2000, por el que se aprueba definitivamente el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zaidin, determinándose la aprobación del Texto Refundido y adaptación del lenguaje y terminología de los Planes Generales de la Ley Urbanística de Aragón, se ha procedido a la formulación de la homologación de las Normas Subsidiarias de Zaidin como Plan General, así como la redacción del Texto Refundido, uniéndose todo ello en un texto único.

No se modifica la terminología de la Memoria Justificativa, por entender que corresponde a una época en la que legalmente procedía la redacción de unas Normas Subsidiarias y de esa forma se justificó, por lo que cualquier alteración podría distorsionar el sentido de su contenido.

INDICE

MEMORIA.-

TITULO I	2
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	2
CAPITULO I	2
APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	2
- ART. 1.- Base legal y tipo del Plan General de Ordenación Urbana.	2
- ART. 2.- Ámbito, vigencia, revisión y modificación.	2
- ART. 3.- Interpretación del P.G.O.U.	3
- ART. 4.- Publicidad y acción pública.	3
- ART. 5.- Obligatoriedad.	4
CAPITULO II	5
DESARROLLO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	5
- ART. 6.- Disposiciones Generales.	5
- ART. 7.- Localización de sistemas.	5
- ART. 8.- Estudios de Detalle.	5
- ART. 9.- Tramitación y Documentación de los Estudios de Detalle.	6
- ART. 10.- Tramitación, Documentación y Determinaciones de los Planes Especiales.	6
- ART. 11.- Contenido y Documentación de los Proyectos de Urbanización.	6
- ART. 12.- Planes Parciales.	6
- ART. 13.- Contenido de los Planes Parciales.	6
- ART. 14.- Planes Parciales de Iniciativa Particular.	7
- ART. 15.- Aprobación de los Planes Parciales de Iniciativa Particular	7
- ART. 16.- Consecuencias del incumplimiento en los Planes Parciales de Iniciativa Particular.	8
CAPITULO III	9
EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	9
- ART. 17.- Disposiciones Generales.	9
- ART. 18.- Transmisión del suelo de cesión obligatoria.	10
CAPITULO IV	11
DE LAS LICENCIAS Y LA CÉDULA URBANÍSTICA	11
- ART. 19.- Actos Sujetos a Licencias Municipales obligatorias.	11
- ART. 20.- Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.	12
- ART. 21.- Contenido normal de la Solicitud de Licencia.	12
- ART. 22.- Licencias de Parcelación.	13
- ART. 23.- Edificaciones catalogadas.	14
- ART. 24.- Planos de situación.	14
- ART. 25.- Procedimiento para el otorgamiento de Licencias.	14

- ART. 26.- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural	15
- ART. 27.- Licencias en zonas de protección arqueológica.	15
- ART. 28.- Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.	15
- ART. 29.- Estudio de Seguridad y Salud.	16
- ART. 30.- Contenido de las Licencias.	16
- ART. 31.- Condiciones de otorgamiento.	16
- ART. 32.- Licencia condicionada a la ejecución simultánea de la urbanización en Suelo Urbano no incluido en Polígonos o Unidades de Actuación.	17
- ART. 33.- La Cédula Urbanística.	17
- ART. 34.- Solicitud y modelo de expedición de la Cédula.	17
CAPITULO V	21
DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA	21
- ART. 35.- Deber de conservación.	21
- ART. 36.- Procedimiento.	21
- ART. 37.- Peligro inminente.	23
- ART. 38.- Ordenes de ejecución por motivos de interés turístico o estético.	23
- ART. 39.- Supuestos de declaración de ruina.	23
- ART. 40.- Ruina técnica.	24
- ART. 41.- Ruina económica.	24
- ART. 42.- Ruina urbanística.	24
- ART. 43.- Ruina inminente	25
- ART. 44.- Ruina parcial.	25
- ART. 45.- Compatibilidad del estado ruinoso y la realización de obras.	25
- ART. 46.- Carácter reglado de la declaración de ruina.	26
- ART. 47.- Procedimiento ordinario de la declaración de ruina.	26
- ART. 48.- Procedimiento extraordinario.	29
- ART. 49.- Responsabilidad de los propietarios.	29
- ART. 50.- Reintegro de gastos hechos por el Ayuntamiento.	29
TITULO II	31
REGIMEN DEL SUELO	31
CAPITULO I	31
DISPOSICIONES GENERALES	31
- ART. 51.- Clasificación del suelo.	31
- ART. 52.- Estructura General del Territorio.	31
CAPITULO II	33
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (S.U.)	33
- ART. 53.- Suelo Urbano.	33
- ART. 54.- Categorías del suelo urbano.	33
CAPITULO III	34
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	34
- ART. 55.- Suelo urbanizable.	34
- ART. 56.- Categorías del suelo urbanizable.	34
CAPITULO IV	35

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)	35
- ART. 57.- Suelo no urbanizable.	35
- ART. 58.- Categorías del suelo no urbanizable.	35
CAPITULO V	36
DISPOSICIONES COMUNES A SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE	36
- ART. 59.- Edificios fuera de Ordenación.	36
- ART. 60.- Valoración de terrenos.	36
- ART. 61.- Núcleo de Población.	36
CAPITULO VI	38
SISTEMAS	38
DISPOSICIONES GENERALES	38
- ART. 62.- Sistemas.	38
- ART. 63.- Titularidad y afectación del suelo.	38
- ART. 64.- Adquisición.	38
SISTEMA DE COMUNICACIONES	39
- ART. 65.- Composición	39
- ART. 66.- Identificación.	39
- ART. 67.- El sistema general viario.	39
- ART. 68.- Carreteras.	40
- ART. 69.- Red de caminos vecinales.	41
- ART. 70.- Viales Urbanos.	44
- ART. 71.- Accesibilidad de las vías públicas.	45
- ART. 72.- Sistema ferroviario.	45
SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS	45
- ART. 73.- Identificación.	45
- ART. 74.- Diseño y ocupaciones.	46
- ART. 75.- Planes Parciales y Estudios de Detalle.	46
- ART. 76.- Espacios verdes privados.	47
- ART. 77.- Accesibilidad de los espacios libres.	47
EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	47
- ART. 78.- Identificación.	47
- ART. 79.- Edificación en suelo urbano y apto para urbanizar.	48
- ART. 80.- Equipamientos existentes..	49
- ART. 81.- Equipamientos sujetos a Planes Parciales.	49
SISTEMA FLUVIAL	49
- ART. 82.- Identificación.	49
- ART. 83.- Protección del sistema fluvial.	50
TITULO III	52
CONCEPTOS, BASES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	52
CAPITULO I	52
CONCEPTOS DE LA ORDENACIÓN	52
- ART. 84.- Zona.	52

- ART. 85.- Sector.	52
- ART. 86.- Aprovechamiento.	52
- ART. 87.- Unidades de ejecución.	53
CAPITULO II	54
DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	54
- ART. 88.- Edificación.	54
- ART. 89.- Cimientos.	54
- ART. 90.- Planta Sótano.	54
- ART. 91.- Planta Semisótano.	55
- ART. 92.- Planta Baja.	55
- ART. 93.- Plantas Piso.	56
- ART. 94.- Patios de Luces.	56
- ART. 95.- Patinejos.	57
- ART. 96.- Cumbreira.	57
- ART. 97.- Alturas libres.	57
- ART. 98.- Vuelos.	57
- ART. 99.- Parcela	58
- ART. 100.- Relación entre altura reguladora y número de plantas.	58
- ART. 101.- Altura reguladora de la edificación y número máximo de plantas.	59
- ART. 102.- Reglas para la aplicación de la altura reguladora máxima.	59
- ART. 103.- Profundidad edificable.	60
- ART. 104.- Retranqueos.	60
- ART. 105.- Condiciones de la vivienda	60
CAPITULO III	61
TIPOS DE ORDENACIÓN	61
- ART. 106.- Edificación con alineación al vial.	61
- ART. 107.- Edificación de viviendas unifamiliares sin alineación al vial.	65
TITULO IV	69
RÉGIMEN Y ORDENANZAS DE LAS ZONAS	69
CAPITULO I	69
ZONAS EN SUELO URBANO	69
- ART. 108.- Clasificación del suelo urbano.	69
SECCION I.- SUELO URBANO CONSOLIDADO	69
A.- ZONA DE CASCO ANTIGUO CLAVE 1	69
- ART. 109.- Identificación.	69
- ART. 110.- Tipo de Ordenación y condiciones de la edificación.	69
- ART. 111.- Usos permitidos.	71
- ART. 112.- Condiciones de la edificación (Normas estéticas de la edificación).	72
B.- ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO URBANO. CLAVE 2	75
- ART. 113.- Identificación.	75
- ART. 114.- Tipos de Ordenación.	75
- ART. 115.- Parcelas Mínimas.	75
- ART. 116.- Alturas.	75
- ART. 117.- Condiciones de la edificación.	76
- ART. 118.- Estudio de Detalle.	76

- ART. 119.- Usos permitidos.	77
- ART. 120.- Condiciones de la edificación.	77
- ART. 121.- Altura reguladora máxima y número de plantas.	77
C.- ZONA INDUSTRIAL CLAVE 3	77
- ART. 122.- Identificación.	77
- ART. 123.- Tipos de Ordenación.	77
- ART. 124.- Parámetros Urbanísticos.	78
- ART. 125.- Condiciones de la Ordenación y de la Edificación.	78
- ART. 126.- Condiciones de uso.	79
SECCION II.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	79
A.- ZONA DE EXTESIÓN DEL CASCO URBANO. CLAVE 4	79
- ART. 127.- Identificación.	79
- ART. 128.- Unidades de Ejecución.	80
- ART. 129.- Estudios de Detalle, Parámetros Urbanísticos y Sistema de Actuación.	80
B.- ZONA INDUSTRIAL. CLAVE 5	81
- ART. 130.- Identificación.	81
- ART. 131.- Unidades de Ejecución.	81
- ART. 132.- Parámetros Urbanísticos, tipos de Ordenación y Sistema de Ejecución.	81
CAPITULO II	82
ZONAS EN SUELO URBANIZABLE	82
- ART. 133.- Clasificación del suelo urbanizable.	82
ZONAS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	82
A.- ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL DE INTENSIDAD I CLAVE 6	82
- ART. 134.- Identificación.	82
- ART. 135.- Superficies y sistemas generales adscritos.	82
- ART. 136.- Parámetros urbanísticos.	83
- ART. 137.- Condiciones de uso.	84
- ART. 138.- Condiciones de Urbanización del Suelo Urbanizable.	84
B.- SUELO DE DESARROLLO RESIDENCIAL DE INTENSIDAD II. CLAVE 7	84
- ART. 139.- Identificación.	84
- ART. 140.- Superficies.	84
- ART. 141.- Parámetros urbanísticos.	85
- ART. 142.- Condiciones de uso.	85
CAPITULO III	86
ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE	86
- ART. 143.- Clases de Suelo No Urbanizable.	86
- ART. 144.- Definición y finalidades	86
- ART. 145.- Desarrollo Mediante Planes Especiales.	87
- ART. 146.- Parcelación del Suelo Agrícola.	87
- ART. 147.- Definición del Uso Agrícola.	88
- ART. 148.- Definición de Núcleo de Población.	89
- ART. 149.- Instalaciones de interés público.	89
- ART. 150.- Instalaciones de Obras Públicas.	90

- ART. 151.- Clasificación del Suelo No Urbanizable.	91
- ART. 152.- Condiciones de la edificación.	91
A.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO. CLAVE 8	91
1.- REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.	91
- ART. 153.- Identificación.	91
- ART. 154.- Parámetros urbanísticos.	91
- ART. 155.- Tipología de la edificación.	92
2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE TOLERANCIA ESPECIAL AGRÍCOLA. CLAVE 9	93
- ART. 156.- Justificación	93
- ART. 157.- Régimen Urbanístico.	93
B.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL. CLAVE 10	94
- ART. 158.- Identificación.	94
- ART. 159.- Condiciones de la Edificación.	95
- ART. 160.- Identificación de las Áreas de Interés Natural y Valor Histórico-Cultural.	95
- ART. 161.- Régimen Urbanístico de las Áreas de Interés Natural.	95
TITULO V	98
REGIMEN DE USOS	98
CAPITULO I	98
USOS DE LA EDIFICACION	98
- ART. 162.- Clases.	98
- ART. 163.- Concepto.	98
- ART. 164.- Subsidiaridad	100
CAPITULO II	101
USOS INDUSTRIALES	101
- ART. 165.- Concepto.	101
- ART. 166.- Categorías.	101
TITULO VI	104
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	104
- ART. 167.- Subsidiaridad.	104
TITULO VII	106
ELEMENTOS PUBLICITARIOS Y OTRAS INSTALACIONES	106
CAPITULO I	106
- ART. 168.- Letreros y carteles.	106
- ART. 169.- Toldos.	106
- ART. 170.- Vallas.	106
- ART. 171.- Colocación de Materiales durante las Obras.	107
- ART. 172.- Andamios y Medios Auxiliares.	107
- ART. 173.- Zanjas en Vías Públicas.	107
- ART. 174.- Rebaje en Aceras para Entrada a Garajes.	107

- ART. 175.- Líneas de Alta Tensión.
- ART. 176.- Pararrayos.

108
108

ANEXO CATALOGO.-

PLANOS.-

PLANO N° 1.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

PLANO N° 2.- PAVIMENTACION

PLANO N° 3.- ALUMBRADO PUBLICO

PLANO N° 4.- SANEAMIENTO

PLANO N° 5.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

**PLANO N° 6.- USO DEL SUELO ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
CASCO ANTIGUO**

**PLANO N° 7.- CALIFICACIÓN Y CLASIFICACION DEL SUELO
E: 1/2000**

PLANO N° 8.- CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN E: 1/10.000

PLANO N° 9.- CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN E: 1/10.000

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ZAIDIN

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 97 del Reglamento de Gestión Urbanística, ha de formar parte del contenido de las Normas Subsidiarias de ámbito municipal una memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE REDACTAR UNAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL MUNICIPIO DE ZAIDIN

Zaidín dispone de un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión celebrada el día 11 de julio de 1977, tratándose de un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano que se limita a señalar el perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como no urbanizable, sin que se contenga reglamentación alguna respecto a las condiciones de la edificación, por lo que se trata de la clase más simple de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano a que se refiere el artículo 102 del Reglamento de Planeamiento.

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente se ha mostrado como un instrumento claramente insuficiente para las necesidades del municipio, planteándose desde hace muchos años la necesidad de aprobar unas Normas Subsidiarias. Esta necesidad se plasmó en el encargo al equipo Medem de la redacción de unas Normas Subsidiarias, sin que finalmente el proyecto redactado por este equipo fuera objeto de aprobación, por lo que en el año 1992 el Ayuntamiento de Zaidín volvió a contratar la redacción de las Normas Subsidiarias.

La problemática específica del municipio justifican plenamente la redacción de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, pudiendo citarse, como problemas más importantes los siguientes:

- Graves problemas respecto a la definición de las alineaciones del sistema viario

- La inexistencia de suelo susceptible de ser urbanizado para su posterior edificación, agravado con la ausencia de un mercado del suelo urbano, ya que se detecta que los propietarios de solares no se encuentran dispuestos a

la venta de sus terrenos, pudiendo incidir negativamente en el crecimiento poblacional, que viene descendiendo paulatinamente en los últimos años.

- El anárquico crecimiento urbano del municipio, siendo significativo que la zona actualmente mejor ordenada coincida con la zona del casco antiguo.
- La conveniencia de regular alturas, profundidades edificables, parcelas mínimas y otros aspectos hasta ahora no regulados, pero que se consideran imprescindibles para la correcta ordenación de la edificación.
- La inexistencia de terrenos calificados como de uso industrial, lo que provoca casos de industrias que se asientan en el suelo no urbanizable, con la necesidad de su previa declaración como de interés social.
- La necesidad de contar con una ordenación propia para la resolución de determinadas situaciones que con la aplicación de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, no se resuelven correctamente.
- La importancia de regular todo el suelo no urbanizable, por el interés que el mismo tiene en un municipio que basa prácticamente toda su economía en el sector agrícola y ganadero.

Además de lo expuesto anteriormente, hay que tener en cuenta que las mismas Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Huesca, en su artículo 4.3, aconsejan la redacción de unas Normas Subsidiarias en los municipios que cuenten con más de 1.000 habitantes, siendo que Zaidín cuenta con 1.698 habitantes, según renovación del Padrón Municipal de Habitantes a fecha 1 de mayo de 1996.

Otro factor que aconseja la redacción de Normas Subsidiarias es el criterio de la Dirección General de Urbanismo de la Diputación General de Aragón, que viene concediendo subvenciones al Ayuntamiento de Zaidín para la redacción de Normas Subsidiarias.

También desde la Comisión de Ordenación del Territorio de Huesca, mediante acuerdos adoptados en distintas sesiones, se viene requiriendo al Ayuntamiento de Zaidín para que proceda a la aprobación de unas Normas Subsidiarias.

Todo ello motiva la conveniencia y oportunidad de las Normas Subsidiarias del municipio de Zaidín, que debe considerarse que tendrían que haberse formulado anteriormente con la finalidad de evitar situaciones edificatorias que hoy ya no pueden solucionarse más que a largo plazo.

RESULTADO DEL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA EN EL PROCESO DE ELABORACION DE LAS NORMAS.

El Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zaidín fue objeto de exposición pública por plazo de treinta días, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca número 136, de 15 de junio de 1994, Diario Altoaragon de 9 de junio de 1994, y Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Zaidín, habiéndose presentado durante el indicado plazo un total de 44 sugerencias, y dos sugerencias más fuera de plazo.

De las sugerencias presentadas por los particulares se pueden efectuar los siguientes bloques diferenciadores:

1.- Una parte de las sugerencias se centró en solicitar la inclusión como suelo urbano o urbanizable terrenos situados en la zona en la que discurre el Camino Erales, que anteriormente se encontraban clasificados como suelo urbano por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

A propuesta del redactor de las Normas, el Ayuntamiento decidió atender en parte estas sugerencias, incrementando la zona de suelo urbanizable en una franja paralela al Camino Erales.

2.- Otra parte de las sugerencias se centró en el trazado y dimensiones que se le daba al vial que se grafiaba aproximadamente en lo que constituye hoy el Camino Erales, por considerar que podía variarse ligeramente el trazado y disminuir su anchura por resultar excesiva.

A propuesta del redactor de las Normas, el Ayuntamiento decidió atender en parte estas sugerencias, disminuyendo el vial previsto de 18 metros a 14 metros, y modificando ligeramente el trazado del vial.

3.- Otro bloque de las sugerencias, se refieren a la delimitación de unidades de actuación, oponiéndose en unos casos a la delimitación efectuada, y en otros casos solicitando que el Ayuntamiento asumiera gastos de urbanización, sin que por parte de las personas que presentaron las sugerencias se entendiera correctamente la función de las unidades de actuación como ámbitos en los que ha de procederse al reparto de beneficios y cargas de la gestión urbanística.

4.- Otro bloque de las sugerencias presentadas se referían al establecimiento de nuevos viales que afectaban terrenos de propiedad privada o edificaciones existentes.

De estas sugerencias algunas fueron atendidas y otras no, en función de la importancia y trascendencia del vial que se proponía.

5.- Otro bloque de sugerencias solicitaba más zonas verdes, considerando la carencia de zonas verdes en el casco urbano.

Si bien el Avance ya contenía terrenos destinados a zonas verdes, se ha procurado incrementarlas lo máximo posible.

6.- Otro bloque de sugerencias se refería a la zona existente en la prolongación de la Calle San José de Calasanz, apreciando la existencia de un viario que podía variarse.

En este sentido se apreciaron las sugerencias presentadas y se modificó el viario existente, suprimiendo uno de los viales propuestos, sin que ello supusiera merma alguna para la ordenación de la zona.

7.- Otro bloque venía determinado por la petición de crear una zona de suelo apto para urbanizar, delimitada por la carretera de Zaidín a E.F. de Tamarite de Litera, el Camino Erales y la zona de equipamiento formado por las piscinas municipales y el campo de fútbol.

Esta sugerencia también fue informada favorablemente por el redactor de las Normas Subsidiarias, por lo que se crea como suelo apto para urbanizar, fijándose una nueva unidad de actuación.

Además de estos bloques definidos de sugerencias, se presentaron otras sugerencias sobre puntos concretos que se resolvieron con un tratamiento individual para cada uno de ellos.

Se solicitó el informe del Servicio Provincial de Carreteras de Diputación General de Aragón sobre el Avance presentado, informe que se emitió en sentido favorable.

Igualmente, se remitió el Avance a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, quien efectuó diversas recomendaciones tanto para el suelo urbano, como para el suelo apto para urbanizar y para el suelo no urbanizable.

También se remitió el Avance a Confederación Hidrográfica del Ebro, sin que se obtuviese comunicación alguna de este Organismo.

El resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas Subsidiarias, a través de la exposición pública del Avance, puede considerarse como satisfactorio, teniendo en cuenta el grado de participación obtenido.

El cumplimiento del artículo 125.1 del Reglamento de Planeamiento, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 16 de julio de 1996, a la vista del resultado de la exposición al público del Avance, aprobó los criterios y soluciones generales para la elaboración de los trabajos de redacción de las Normas Subsidiarias Municipales.

FINES Y OBJETIVOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El documento que constituye las Normas Subsidiarias de Zaidín tiene como finalidades y objetivos más importantes los siguientes:

- 1.- Clasificar el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

Concretamente se disminuye el suelo clasificado como urbano en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente, por considerar que existían terrenos clasificados como urbano que no reunían los requisitos legales necesarios para ello.

Al mismo tiempo, se crean cuatro zonas en las que el suelo se clasifica como suelo apto para urbanizar, para su desarrollo mediante un plan parcial y su gestión urbanística a través del sistema de cooperación.

En una de las zonas que se clasifican como suelo apto para urbanizar existen además convenios urbanísticos con dos propietarios, mediante los cuales el Ayuntamiento obtuvo la cesión anticipada de terrenos para la construcción del Pabellón Polideportivo de Zaidín.

Por otra parte, respecto al suelo no urbanizable, se establecen diferentes tipos de suelo:

- Suelo no urbanizable sometido a régimen común, que comprende los sectores en los cuales se han de adoptar medidas protectoras sin perjuicio de permitir las iniciativas compatibles con el carácter rural de la zona.
- Suelo no urbanizable reservado, que comprende los terrenos en los que, por su proximidad al suelo urbano o apto para urbanizar, es conveniente evitar la actividad edificatoria.
- Suelo no urbanizable con tolerancia especial agrícola, que comprende la zona situada junto al campo de fútbol y piscinas, donde existe una gran fragmentación de las parcelas.
- Áreas de interés natural y valor histórico-cultural, que comprende los sectores del suelo no urbanizable que, por sus valores forestales, ecológicos, paisajísticos, ambientales o históricos de carácter singular, son objeto de una

preservación total frente a actividades que pueden transformar sus condiciones actuales.

2.- Definir el concepto de núcleo de población, en base las características propias del municipio de Zaidín.

El artículo 58 de las Normas Subsidiarias define el núcleo de población como la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas o distribución de energía en baja tensión.

Se considera que forman núcleo de población las agrupaciones de edificios residenciales ocupados permanente o temporalmente siempre que sobre los mismos concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 3 viviendas inscritas en un círculo de 100 metros de radio con centro en cualquiera de ellas.

- Conjuntos de residencia de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

3.- Asignar los usos pormenorizados en el suelo clasificado como urbano, así como los usos globales en el suelo apto para urbanizar.

4.- Crear una zona clasificada como suelo urbano y calificada como uso industrial, situada junto a la Carretera de Zaidín a Fraga, con el objetivo de que pueda servir para el asentamiento de industrias que buscan suelo idóneo para ello, posibilitando de esta forma la potenciación del sector industrial que en estos momentos carece importancia dentro de la economía del municipio, y que habría de tender a constituir una alternativa válida al sector agrícola, sirviendo de punto de equilibrio cuando este último sector pueda encontrarse en periodos de crisis.

5.- Fijar el régimen y las ordenanzas de edificación de cada una de las zonas, así como el régimen de los usos, regulando así mismo los diferentes tipos de ordenación.

6.- Determinar los sistemas generales, distinguiendo los espacios libres y áreas verdes, los sistemas generales de comunicaciones y el equipamiento comunitario.

7.- Crear el máximo posible de zonas verdes en la zona ya consolidada por la edificación, ante la carencia existente.

8.- Proceder a dar continuidad a viales existentes y crear nuevos viales para poder comunicar zonas con deficiente acceso, contribuyendo a oxigenar zonas ciertamente asfixiadas por la edificación.

9.- Crear un nuevo vial, con una anchura suficiente (14 metros), que cumpliría dos funciones esenciales:

- a) Servir de límite para la actividad edificatoria.
- b) Servir como eje vertebrador al que confluyan todas las calles de la parte derecha (entrando a Zaidín desde la carretera de Tamarite de Litera) de la Avda. San Antonio Abad y la calle Hnos. Sanvisén Seres.

Este vial viene constituido por aquel que se grafía sobre lo que hoy viene denominado como Camino Erales.

10.- Regularizar la zona de suelo urbano comprendida entre la Avda. San Antonio Abad y el camino que constituye la prolongación de la calle Lérida, creando un importante sistema general de espacios libres. Esta zona está formada por las Unidades de Actuación números 5 y 6.

11.- Garantizar que el número de viviendas susceptibles de ser construidas con estas Normas sea suficiente a largo plazo, de tal forma que no resulte necesaria la creación de nuevos suelos edificables.

12.- Obtener seguridad jurídica en cuanto que los propietarios de terrenos conozcan, desde el momento de la vigencia de estas Normas, cual es la normativa y el régimen urbanístico aplicable a sus terrenos.

13.- Establecer un régimen edificatorio lo más favorable posible en el casco antiguo, con objeto de posibilitar su rehabilitación, evitando su abandono y deterioro.

TITULO I
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I

APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- ART. 1.-Base legal y tipo del Plan General de Ordenación Urbana.

1.- Se redacta el presente Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con lo establecido en el Art. 32 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística (En adelante)

- ART. 2.-Ámbito, vigencia, revisión y modificación.

1.- El presente P.G.O.U., regula la Ordenación Urbanística en todo el Término Municipal de Zaidín, determinado en los planos de calificación y clasificación del Suelo.

Su vigencia se iniciará el día siguiente a la publicación en los boletines oficiales correspondientes del acuerdo de su aprobación definitiva, así como de las normas urbanísticas y ordenanzas.

2.- El P.G.O.U. del Municipio de Zaidín tendrá vigencia indefinida, en tanto no concurren las circunstancias previstas que justifiquen su revisión.

3.- Deberá procederse obligatoriamente a su revisión en los siguientes supuestos:

3.1.- Si se hubiese agotado el suelo urbanizable en un 80% previsto en función del crecimiento natural del Municipio.

3.2.- Al cabo de 12 años contados desde la fecha de aprobación definitiva de este P.G.O.U.

3.3.- Si se aprobasen planes y/o normas de rango superior cuyas determinaciones fuesen contradictorias con este P.G.O.U. deberá revisarse en el plazo de un año contado desde la entrada en vigor de las mismas.

3.4.- Si se realizaran actuaciones infraestructurales en el territorio afectado por este P.G.O.U. que estuvieran en contradicción con los mismos (Art. 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

4.- Las modificaciones que se introduzcan en este P.G.O.U., se regirán por lo dispuesto en los artículos 71, 73 y 74

- ART. 3.-Interpretación del P.G.O.U.

1.- En la aplicación de este P.G.O.U., si existe alguna duda, se optará por la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a mayor espacios para zonas de uso y destino a público o zonas de equipamiento.

En el supuesto de discordancia entre el texto escrito de este P.G.O.U. y las prescripciones dibujadas en los planos, se consideran vinculante el primero.

2.- En el desarrollo de este P.G.O.U. se pueden precisar, los límites en los sectores de planeamiento y en las unidades de ejecución, sin que suponga modificación del P.G.O.U. de acuerdo con los siguientes criterios:

a) No comportará distorsiones de forma, ni aumentos o disminuciones de superficies de más de un 5% respecto a los planos de Calificación y Clasificación del Suelo.

b) Estas precisiones responderán a dudas sobre:

- Alineaciones y líneas de edificación existentes.
- Límites de propiedad.
- Elementos topográficos naturales.

c) La interpretación gráfica que suponga los ajustes y las precisiones de los apartados a y b, tendrán que justificarse en las Memorias de los Planes Parciales, Especiales y/o Estudios de Detalle.

- ART. 4.-Publicidad y acción pública.

1.- Este P.G.O.U. sus Normas, Ordenanzas y cualquier otro documento que lo integre son públicos y cualquier persona puede consultarlos e informarse en el Ayuntamiento.

2.- Es pública la acción para exigir al Ayuntamiento, Órganos Administrativos y a los Tribunales la observación de la Legislación Urbanística y las normas, programas, proyectos, normas y ordenanzas del P.G.O.U.

3.- Los carteles de publicidad relativos a urbanización de iniciativa particular, harán constar la fecha de aprobación del Plan correspondiente y no contendrán indicaciones contrarias al mismo.

- ART. 5.-Obligatoriedad.

Las determinaciones contenidas en este P.G.O.U. obligan y vinculan tanto a la Administración como a los particulares; no limitando, no obstante, las competencias institucionales de los Órganos de la Administración Central y de la Diputación General de Aragón.

CAPITULO II

DESARROLLO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- ART. 6.-Disposiciones Generales.

- 1.- Los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle y todos los planes que se aprueben después de la entrada en vigor de este P.G.O.U., tendrán que cumplir las previsiones de los mismos.
- 2.- Los particulares podrán redactar cualquiera de los planeamientos indicados o previstos en la Ley o en este P.G.O.U., para la ejecución y desarrollo de las previsiones del presente P.G.O.U.
- 3.- La Corporación Municipal, adoptará las medidas necesarias para facilitar a las corporaciones públicas, asociaciones y particulares la participación en los procedimientos y actuaciones urbanísticas.

- ART. 7.-Localización de sistemas.

- 1.- Este P.G.O.U., fijan en diversos sectores la situación que habrán de tener las zonas verdes y zonas de equipamiento, siendo necesario que sean respetadas en los planeamientos que desarrollen estos sectores.
- 2.- Si los terrenos señalados en los documentos gráficos de este P.G.O.U., para los sistemas locales en los sectores indicados, fuesen de mayor extensión que la que resulta de las Normas Urbanísticas que regulan cada uno de los mismos, los Planes o Estudios de Detalle de los referidos sectores, podrán reducirlos respecto a la superficie fijada en las Normas indicadas. En el caso de mayor superficie, se podrán situar libremente.

- ART. 8.-Estudios de Detalle.

- 1.- Para completar y adaptar las determinaciones de este P.G.O.U. de Planeamiento, los particulares o en su defecto el Ayuntamiento podrá redactar Estudios de Detalle para señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- 2.- Así mismo podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de completar, adaptar, variar o modificar los viales interiores grafiados en los planos de las Normas, de conformidad con lo establecido por el art. 60.3

- ART. 9.-Tramitación y Documentación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle que se redacten para el desarrollo de este P.G.O.U., tendrán que ajustarse a lo que determinen los arts. 60 y 61 L.U.A.

- ART. 10.-Tramitación, Documentación y Determinaciones de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales se ajustarán a lo que dispongan los arts. 54 al 59 L.U.A.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad.

- ART. 11.-Contenido y Documentación de los Proyectos de Urbanización.

Cuando se actúe mediante polígonos o unidades de actuación se deberán redactar proyectos de urbanización, que tendrán que programarse con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por un técnico diferente que el autor del proyecto. Se redactarán de acuerdo a lo especificado en el art. 97 L.U.A.

- ART. 12.-Planes Parciales.

Para el desarrollo del Suelo Urbanizable del presente P.G.O.U. se redactarán Planes Parciales, los cuales no podrán modificar las previsiones del P.G.O.U. Sus límites dentro de cada área de reparto se establecen en los planos de clasificación del Suelo y sectores de Planeamiento, sin perjuicio de lo que determina el art. 3 del P.G.O.U.

Las determinaciones serán las del art. 45 L.U.A.

- ART. 13.-Contenido de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales determinarán expresamente el sistema de ejecución, razonando que el sistema escogido es el más adecuado a fin de garantizar la ejecución del Planeamiento, las características del Plan, los usos actuales del suelo, las necesidades económico-financieras disponibles, la iniciativa privada o

pública y cualquier otro extremo a fin de asegurar el cumplimiento sobre cesiones, urbanización y otras exigibles.

- ART. 14.-Planes Parciales de Iniciativa Particular.

Los Planes Parciales de Iniciativa Privada tendrán que contener las previsiones siguientes:

- 1.- Todos los requisitos que exige el art. 52 L.U.A.
- 2.- En cumplimiento de este artículo, habrán de concretar expresamente los compromisos y obligaciones que en relación a la urbanización asumen los propietarios con los futuros adquirientes del solar, terrenos o construcciones, aunque dichas obligaciones y compromisos tengan solo por objeto la conservación de las obras de urbanización o de los servicios urbanísticos.

- ART. 15.-Aprobación de los Planes Parciales de Iniciativa Particular

El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales de iniciativa privada será el mismo establecido para los de iniciativa municipal en el art. 50 L.U.A., con las siguientes variantes:

- 1.- El Ayuntamiento sólo podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales y en casos de ilegalidad manifiesta.
- 2.- En caso de inactividad municipal, una vez transcurridos tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal, podrá observarse el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de la L.U.A., y remitir directamente la documentación acreditativa de tal trámite y del Plan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que dispondrá del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento y notificar al promotor su eventual informe negativo.
- 3.- Siempre que la Comisión Provincial no hubiera notificado informe negativo dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento la aprobación definitiva del Plan, conforme a las siguientes reglas:
 - a) El Ayuntamiento sólo podrá denegarla con fundamento en el mismo tipo de motivos que los establecidos en el artículo 42, párrafo 2 de la L.U.A., para permitir la denegación de la aprobación definitiva del Plan General.

b) Se entenderá producida la aprobación definitiva en caso de silencio municipal, una vez transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el Registro Municipal. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

- ART. 16.-Consecuencias del incumplimiento en los Planes Parciales de Iniciativa Particular.

Si el propietario incumple las obligaciones indicadas en el acuerdo de aprobación, el Ayuntamiento está facultado para dictar todas o algunas de las siguientes determinaciones:

- 1.- Imposición de sanciones económicas.
- 2.- Realización de las garantías establecidas.
- 3.- Expropiación de los terrenos para su gestión urbanística mediante este sistema.

CAPITULO III

EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- ART. 17.-Disposiciones Generales.

1.- Las actuaciones, las obras y los servicios que establece el presente P.G.O.U., son operaciones de ejecución de las mismas y las realizará el Estado, la Provincia, el Municipio o la Comunidad Autónoma conforme a la normativa urbanística vigente y las otras previsiones de la ordenación jurídica.

2.- El Estado, la D.G.A. y las entidades locales podrán constituir entre sí o con los administrados Sociedades Anónimas o Empresas de economía mixta, para la ejecución parcial del P.G.O.U. o de los planes que se aprueben en su ejecución.

3.- Sistema de actuación.

Para la ejecución del P.G.O.U. a través de unidades de ejecución, se utilizará alguno de los sistemas de ejecución previstos en la Es decir,

a) Sistemas de actuación directa:

- Expropiación.
- Cooperación.

b) Sistemas de actuación indirecta:

- Compensación.
- Ejecución forzosa.
- Concesión de obra urbanizadora.

En todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 4 L.S.-98 y art. 7 L.U.A.; es decir, la gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la participación privada.

Cuando un sistema de actuación indirecta no estuviese siendo desarrollado conforme a los plazos fijados en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se considerará justificada su sustitución, que se acordará por el Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días.

4.- Unidades de ejecución en suelo urbano.

Para la ejecución del Planeamiento en suelo urbano, se podrán delimitar unidades de ejecución, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los

sistemas generales o alguno de sus elementos, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 99 L.U.A.

En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

- ART. 18.-Transmisión del suelo de cesión obligatoria.

A) Sistemas generales.

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:

a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de ejecución, cuando ello sea posible.

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

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

B) Dotaciones locales.

Los terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución en que se incluyan.

C) Suelo urbano consolidado.

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

En suelo urbano consolidado los propietarios están obligados a 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, conforme determina el art. 17, apartado b), L.U.A.

CAPITULO IV

DE LAS LICENCIAS Y LA CÉDULA URBANÍSTICA

- ART. 19.-Actos Sujetos a Licencias Municipales obligatorias.

1.- Están sujetos a la obligatoria obtención de licencias municipales todos los actos de edificación, uso del suelo y trámites de ejecución urbanística, señalados en el art. 72 L.U.A. y preceptos concordantes de otra normativa vigente, y en este P.G.O.U.

En particular, con carácter informativo y no exhaustivo se exige la obtención de la licencia previa, en los siguientes actos:

- Actos de edificación de nueva planta o de instalaciones.
- Actos de ampliación o reforma de las edificaciones.
- Parcelaciones en suelo urbano y no urbanizable.
- Movimientos de tierras.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso de los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública.
- Actividades industriales.
- Cerramientos de parcelas.

Estos actos pueden diferenciarse en varios tipos:

- a) Obras mayores y obras menores.
- b) Obras de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de las edificaciones o instalaciones, o de demolición de aquellas.
- c) Licencias de uso o de cambio de uso.
- d) Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
- e) Licencias de urbanización o movimiento de tierras.
- f) Licencias de actividad.
- g) Licencias de utilización u ocupación de las edificaciones o aperturas.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la , de los Planes, Proyectos, Programas y en su caso del P.G.O.U. u otra normativa vigente.

2.- Para la consideración de obra mayor o menor de la petición sujeta a licencia se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. de ámbito provincial de Huesca.

- ART. 20.-Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

También estarán sujetos a la licencia municipal los actos relacionados en el art. anterior, que se promuevan por órganos de Estado o Entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el art. 177 L.U.A.

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 de esta materia.

- ART. 21.-Contenido normal de la Solicitud de Licencia.

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

- a) Nombre, apellidos, y domicilio de los interesados y en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- b) Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
- c) Las demás circunstancias que, según la índole de la operación, obra o instalación se consideren necesarias para concretar con claridad la solicitud.
- d) Lugar, fecha y firma.
- e) Órgano a la que se dirige.

Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

- a) Proyecto Técnico, adecuado a la operación, obra o instalación e integrado por:

- a.1.- Memoria en la que se describa 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, será suficiente la petición del interesado con una breve descripción de la obra a realizar, su cuantía prevista y un croquis relativo a la actuación.

- b) Cédula urbanística si se hubiese implantado.
- c) Los demás documentos que según la índole de la obra, instalaciones u operaciones se establecen en los artículos siguientes.

- ART. 22.-Licencias de Parcelación.

Además de lo previsto en el art. anterior, en la solicitud de licencias de parcelación se expresará:

- a) Referencia al Planeamiento que establece las condiciones de la Parcelación.
- b) Características de la Parcelación pretendida, con expresión de las superficies de las parcelas y su localización.

Deberá presentarse un proyecto de Parcelación que estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) 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.
- b) Plano de situación a escala no inferior a 1/2000, o excepcionalmente más reducida si las medidas del dibujo lo exigieran.
- c) Plano de información a la misma escala.

d) Plano de parcelación a escala 1/500 ó 1/200.

- ART. 23.-Edificaciones catalogadas.

Cuando la solicitud de licencia se refiera a reparación, reforma o ampliación de un edificio o construcción que se encuentre catalogado, será necesario además presentar la siguiente documentación:

- a) Memoria en la que se describa la obra a realizar, justificación de la misma y destino o finalidad a la que se destina.
- b) Autorización, si procediese del Órgano Estatal o Autonómico Competente.
- c) Plano o planos representativos del estado actual.
- d) Fotografías que muestren desde distintas perspectivas el estado actual de la edificación.

- ART. 24.-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, deberán reflejar las determinaciones gráficas de los planos del planeamiento que afecten a la finca dónde se proyecta realizar la operación u obra.

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

- ART. 25.-Procedimiento para el otorgamiento de Licencias.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustará a lo previsto en la legislación de régimen local.

Los actos de otorgamiento de licencias, indicarán los siguientes datos:

- a) Nombre y domicilio del peticionario de la licencia.
- b) Situación de la finca.

c) 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 demás que se estimen procedentes).

d) Recursos procedentes, contra el acto de resolución de la solicitud de la licencia.

e) Si se hubiese presentado proyecto, nombre del Técnico autor del mismo y fecha de visado por el Colegio Oficial correspondiente.

f) Fecha de las autorizaciones de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, cuando procedan.

- ART. 26.-Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural

Quando se desee actuar sobre alguno de los bienes incluidos en el Catálogo, no podrá otorgarse por el Ayuntamiento ninguna licencia sin que previamente haya sido emitido el preceptivo informe por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural (D.G.A.).

- ART. 27.-Licencias en zonas de protección arqueológica.

En todas aquellas áreas en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización.

En las áreas de interés arqueológico y/o paleontológico, es decir aquellas susceptibles de contener yacimientos arqueológicos o paleontológicos a proteger, previamente a la concesión de cualquier licencia de obras, deberá realizarse una investigación. En función de los restos, deberá plantearse, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de la D.G.A., la necesidad o no de su conservación. (protección preventiva).

- ART. 28.-Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Será requisito previo para la concesión de licencias y autorizaciones municipales, acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 3/1.997, de 7 de Abril, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

- ART. 29.-Estudio de Seguridad y Salud.

La inclusión en el proyecto de ejecución de obra del estudio de seguridad y salud o, en su caso, del estudio básico será requisito necesario para la expedición de la licencia municipal, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1627/1997 de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

- ART. 30.-Contenido de las Licencias.

Cuanto se disponga en este P.G.O.U. respecto a condiciones de edificabilidad y uso y en su caso, respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de licencias. 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 P.G.O.U. según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No podrán justificarse las vulneraciones de este P.G.O.U. 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 sobre el contenido de la licencia.

La caducidad de la licencia se producirá por el transcurso de un año desde la notificación de la concesión sin que se hubiere comenzado la obra o instalación, o por el transcurso de tres años sin haberla finalizado.

No obstante, la Corporación Municipal podrá conceder hasta un máximo de dos prórrogas, previa petición debidamente justificada del interesado.

La declaración de caducidad se realizará mediante resolución, previo expediente instruido al efecto.

- ART. 31.-Condiciones de otorgamiento.

Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en este P.G.O.U. respecto a la clase de suelo y su destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previstos 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 coste de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en los arts. 16.2. y 128.2 L.U.A.

- ART. 32.-Licencia condicionada a la ejecución simultánea de la urbanización en Suelo Urbano no incluido en Polígonos o Unidades de Actuación.

Para otorgar la licencia de edificación es preciso que la parcela reúna todos los elementos de urbanización definidos en este P.G.O.U.

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

1.- Que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización mediante la constitución de caución en metálico o aval. La garantía será del 50% del importe calculado de las obras de urbanización pendientes, imputables 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, no se procederá a la concesión de la licencia.

2.- Que en la solicitud de licencia, el peticionario se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

3.- Que el proyecto para el que se solicita licencia, incluya obligatoriamente las obras de urbanización pendientes.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el art. 16.2 L.U.A.

- ART. 33.-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.

La implantación de la Cédula se hará de forma inmediata una vez que sean aprobado definitivamente este P.G.O.U. La Cédula Urbanística reflejará literaria y gráficamente el régimen de edificación y uso del suelo de la finca, y deberá presentarse para la obtención de la licencia.

- ART. 34.-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 P.G.O.U.

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 1/2000 como máximo, o bien la ficha catastral.

El modelo de la Cédula urbanística que se expedirá se ajustará al modelo adjunto a este P.G.O.U., si bien el Ayuntamiento podrá modificarlo en cualquier caso, mediante justificación razonada de los motivos.

CESIONES OBLIGATORIAS Y

GRATUITAS:

- 1.- ZONAS VERDES.....%
- 2.- EQUIPAMIENTOS.....%
- 3.- VIALIDAD Y APARCAMIENTOS.....%
- 4.- 10% APROVECHAMIENTO URBANISTICO

% SUPERFICIE USOS PRIVADOS.....

% OCUPACION DE LA EDIFICACION.....

CONDICIONES ESPECIALES:

NORMAS

EDIFICACIÓN

TIPO ORDENACION.....

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE..... FRENTE..... FONDO.....

ALTURA REGULADORA MAXIMA..... Nº MAXIMO PLANTAS.....

..... PROFUNDIDAD EDIFICABLE.....

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

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA.....

EDIFICABILIDAD NETA.....

DISTANCIAS A LINDES MINIMO: FRENTE..... LATERALES.....

FONDO.....

DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES.....

CONDICIONES

SOLAR

SI

NO

ACCESO RODADO

ABASTECIMIENTO AGUAS

EVACUACIÓN AGUAS

SUMINISTRO BAJA TENSION

ALUMBRADO PUBLICO

PAVIMENTADA LA CALZADA

ENCINTADO ACERAS

ALINEACIONES Y RASANTES

TECNICO

EL SECRETARIO

Vº Bº EL ALCALDE

SELLO

CAPITULO V

DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

- ART. 35.-Deber de conservación.

1.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
(Art. 19 Ley del Suelo 1998 y 184 L.U.A.)

2.- Este deber urbanístico de conservación se configura como parte integrante del derecho de propiedad inmobiliaria, delimitado bajo el el prisma de la función social a que hace referencia el artículo 33 de la Constitución Española.

3.- El deber de conservación así configurado tendrá un doble objetivo: la necesidad de mantener los edificios en buenas condiciones y, adicionalmente, proteger la llamada “imagen urbana”.

4.- La vigilancia y control del deber de conservación corresponde al Ayuntamiento, asistido directamente de los Servicios Municipales en el área de sus competencias.

5.- El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo primero, de acuerdo con la actividad de policía y seguridad que la Ley de Bases de Régimen Local encomienda a los municipios.

Las ordenes de ejecución sólo podrán imponer la realización de las obras estrictamente necesarias para mantener las indicadas condiciones, y deberán responder a los principios de proporcionalidad y congruencia que presiden la actividad de intervención administrativa.

- ART. 36.-Procedimiento.

1.- El procedimiento para exigir el deber de conservación podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

2.- Si se formulase denuncia, los Servicios Técnicos Municipales practicarán la inspección del edificio, terreno o instalación y emitirán un informe que constará de los siguientes apartados:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados, así como su presupuesto.

c) Determinación del plazo de comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente si lo existe.

3.- Idénticos apartados contendrá el informe de los Servicios Técnicos Municipales si el procedimiento se iniciase de oficio.

4.- Instruido el procedimiento, se concederá a los interesados un plazo, no inferior a diez días ni superior a quince días, a efectos de que puedan presentar las alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes, salvo en los casos de urgencia y peligro.

En todo caso, se cumplirá lo dispuesto en el art. 185.2 L.U.A respecto al contenido del expediente en el que se dé audiencia a los interesados.

5.- El Ayuntamiento concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en función de las obras ordenadas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

La imposición de multas coercitivas tendrá los límites fijados en el art. 189.1 L.U.A.

6.- La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.

7.- En caso de optar por la ejecución subsidiaria, los Servicios Técnicos Municipales emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto si la naturaleza de la obra así lo exigiese, llevándose a cabo la ejecución por el propio Ayuntamiento, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme al procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva, pudiendo dicho importe liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

- ART. 37.-Peligro inminente.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

La Alcaldía-Presidencia podrá igualmente adoptar las medidas de seguridad que estime pertinentes, sin necesidad de requerimiento a la propiedad, cuando las circunstancias de peligrosidad inminente así lo aconsejasen, de conformidad con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales.

- ART. 38.-Ordenes de ejecución por motivos de interés turístico o estético.

Igualmente, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Las obras que se ordenen por motivos de interés turístico o estético se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en el artículo 35 de este P.G.O.U. supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde este alcance, y con cargo a los fondos del Ayuntamiento cuando se rebasaran estos límites para obtener mejoras de interés general.

- ART. 39.-Supuestos de declaración de ruina.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia al propietario, y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales. (Ruina técnica).

b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas. (Ruina económica).

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.
(Ruina urbanística).

- ART. 40.-Ruina técnica.

Se considerará como supuesto de ruina técnica cuando exista un daño no reparable técnicamente por los medios normales, identificándose este supuesto con aquellos de verdadero agotamiento de las estructuras y elementos básicos del edificio que imponen demoliciones generalizadas e importantes.

- ART. 41.-Ruina económica.

1.- Se considerará que existe ruina económica cuando el coste de la reparación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas.

2.- Para calcular el coste de las obras habrá que valorar las que necesita un inmueble para obtener unas normales condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, incluyendo los costes que suponen el beneficio industrial, los honorarios profesionales y las cargas fiscales, pero no partidas propias de obras de ornato y embellecimiento.

3.- Para tasar la edificación, se tendrán en cuenta dos criterios:

- Fijar el valor actual del inmueble, excluyendo el valor del solar.
- El valor de la construcción es el denominado “valor actual”, producto resultante de la estimación del valor de reemplazamiento, no de reconstrucción, afectado de la correspondiente amortización.

4.- La determinación de la ruina económica supondrá contrastar el valor actual del edificio con el coste de las obras de reparación que habrán de ejecutarse en el inmueble.

- ART. 42.-Ruina urbanística.

La ruina urbanística se producirá cuando conjuntamente concurren las siguientes circunstancias:

- Que se trate de un edificio en situación de fuera de ordenación.
- El edificio ha de presentar un grado de deterioro que haga necesarias obras que excedan de las autorizadas en edificios fuera de ordenación.

- ART. 43.-Ruina inminente

1.- La ruina inminente no se trata de un supuesto de ruina, sino que se caracteriza por que el deterioro es de tal gravedad que obliga a adoptar medidas basadas en la seguridad.

2.- Este caso es el recogido en el artículo 191.4 L.U.A. si existiera peligro y urgencia en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

3.- La ruina inminente tendrá carácter de medida de excepción, caracterizándose por las notas accidentales de urgencia y peligro por razón de la seguridad pública, derivándose el carácter inminente de la ruina de que el estado de un edificio haga razonablemente previsible que una demora en la demolición pueda dar lugar a un derrumbamiento inmediato, debiéndose ajustar la actuación municipal a los principios de proporcionalidad y congruencia.

- ART. 44.-Ruina parcial.

1.- La declaración de ruina de una parte del inmueble tendrá carácter excepcional, aplicando como regla general el principio de unidad predial, por lo que todo intento de fragmentación o división deberá ser objeto de una suficiente justificación.

2.- Existirá la posibilidad de declarar un inmueble en ruina parcial si éste se compone de elementos independientes, tanto desde el punto de vista constructivo como desde el funcional, de tal forma que el derribo de una de sus partes no impida el normal desarrollo o la entera utilidad del resto.

- ART. 45.-Compatibilidad del estado ruinoso y la realización de obras.

1.- Con carácter general, el estado de ruina de un edificio extinguirá el deber de conservar el inmueble, haciendo incompatible cualquier actuación administrativa tendente a que al particular se le obligue a realizar obras de conservación.

2.- Como excepción a la regla general establecida en el párrafo anterior, serán compatibles las ordenes de ejecución que tengan por finalidad la realización de obras de carácter urgente y provisional, que tendrán la consideración de medidas de seguridad, bien entendido que dichas obras serán las adecuadas a conseguir un

estado de seguridad para impedir posibles daños a las personas o bienes, y no aquellas que intenten una consolidación del edificio.

3.- No obstante lo dispuesto en el apartado 1º de este artículo, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación, hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo. En este caso, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

- ART. 46.-Carácter reglado de la declaración de ruina.

La declaración de ruina tendrá en todo caso carácter reglado, toda vez que se trata de una verificación de la pura situación física de un inmueble en un tiempo determinado, siendo un hecho objetivo independientemente de la causa que haya llevado al edificio a tal situación.

- ART. 47.-Procedimiento ordinario de la declaración de ruina.

1.- El procedimiento podrá incoarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2.- La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por el Ayuntamiento como consecuencia del correspondiente informe emitido por los servicios técnicos.

También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración, en virtud de las denuncias formuladas.

3.- Cuando se inicie el procedimiento de declaración de ruina a instancia de los interesados, se estará a lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como a lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, debiendo hacer constar en el escrito que presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de moradores, así como los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble y se acredite, así mismo, si en el momento de la

petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad.

4.- Incoado el expediente, los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe, previa visita de inspección, sobre el estado del inmueble y demás datos y circunstancias de interés en relación con el edificio objeto del expediente de ruina.

5.- Se estimará interesado en la iniciación del expediente cualquier persona que considere de interés el denunciar un hecho para que se pueda evitar un daño que se prevé se va a producir.

Se considerará interesado en la resolución del expediente cualquier persona que tenga directa relación con el caso que se suscita, encontrándose entre ellos, también, los arrendatarios, moradores y propietarios, en general, de los predios colindantes.

6.- Iniciado el expediente se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presente por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

7.- Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, que constará de los siguientes apartados:

- Descripción del edificio.
- Descripción del sistema constructivo y estructural.
- Descripción de los daños que presenta el edificio y las posibles causas de los mismos.
- Valoración del edificio. El valor de la construcción es el denominado “valor actual”, producto resultante de la estimación del valor de reemplazamiento, no de reconstrucción, afectado de la correspondiente amortización.
- Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- Conclusión.

8.- Instruido el procedimiento, el Ayuntamiento evacuará el trámite de audiencia a que se refiere el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

9.- Concluido el expediente, los servicios técnicos municipales elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva

10.- La resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.

d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

En estos dos últimos casos, el acuerdo determinará las obras necesarias que deba realizar el propietario.

11.- La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren personado.

12.- Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo, y de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, la Administración las ejecutará, pasando al obligado el cargo correspondiente.

13.- Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará así mismo el plazo en que haya de iniciarse. Si, además, hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

14.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, éste podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

- ART. 48.-Procedimiento extraordinario.

1.- Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente la demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el Alcalde acordarán el desalojo de los ocupantes y adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

2.- A tal efecto, recibida la instancia solicitando la declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los técnicos municipales sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

3.- El Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán la resolución en el plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes, sin que sea obligatorio el trámite de audiencia de los interesados.

- ART. 49.-Responsabilidad de los propietarios.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por el Ayuntamiento no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

- ART. 50.-Reintegro de gastos hechos por el Ayuntamiento.

Para el reintegro de los gastos hechos por el Ayuntamiento en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de demolición, órdenes de conservación, o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

El importe de los gastos podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

TITULO II
REGIMEN DEL SUELO

TITULO II

REGIMEN DEL SUELO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- ART. 51.-Clasificación del suelo.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 7 Ley Suelo de 1998 y art. 12 L.U.A. , se clasifica el suelo urbano comprendido en el término municipal de Zaidin en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

- ART. 52.-Estructura General del Territorio.

1.- La Estructura General y Orgánica del territorio está integrada por los elementos siguientes, determinantes del proceso urbano:

- a) Sistema General de comunicaciones.
- b) Sistema General de espacios libres.
- c) Sistema General de equipamientos comunitarios.
- d) Sistema General de servicios técnicos.
- e) Espacios de protección de sistemas generales.

2. La estructura orgánica del territorio se complementa a nivel local, por los siguientes elementos determinantes del proceso urbano:

- a) Sistema viario local.
- b) Espacios libres y jardines públicos.
- c) Estacionamientos.
- d) Dotaciones comunitarias.

La previsión de estos elementos designados genéricamente en estas Normas con el nombre de sistemas locales, completa a nivel local, los sistemas generales y prolonga a este nivel, en una ordenación coherente, la continuidad de los objetivos asignados a los sistemas generales.

El suelo que el Plan afecta al sistema local viario y a espacios libres o jardines públicos, será de titularidad Municipal, previa su obtención por alguna de las formas previstas en la normativa urbanística vigente.

CAPITULO II

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (S.U.)

- ART. 53.-Suelo Urbano.

Tendrá la condición de suelo urbano:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los terrenos que el P.G.O.U. incluye en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo

- ART. 54.-Categorías del suelo urbano.

El P.G.O.U. distingue las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado:

- a) Suelo urbano no consolidado: terrenos del suelo urbano que este P.G.O.U. define expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.
- b) Suelo urbano consolidado: todo el suelo urbano restante tendrá la consideración de consolidado.

CAPITULO III

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

- ART. 55.-Suelo urbanizable.

Tendrá la condición de suelo urbanizable los terrenos que no tengan la consideración de suelo urbano o no urbanizable y sean clasificados como tales por el P.G.O.U. por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

- ART. 56.-Categorías del suelo urbanizable.

El P.G.O.U. fija en suelo urbanizable únicamente la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado.

CAPITULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)

- ART. 57.-Suelo no urbanizable.

Tendrá la condición de suelo no urbanizable:

a) Los terrenos 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.

b) Los terrenos que este P.G.O.U. considera necesario preservar por los valores a los que se ha hecho referencia en el artículo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos que este P.G.O.U. considera inadecuados para el desarrollo urbano.

2.- En Zaidin se clasifican como suelo no urbanizable todos aquellos terrenos que expresamente no se han clasificado como suelo urbano o suelo urbanizable delimitado, dada la necesidad de su protección por la riqueza agrícola que representan, constituyendo la agricultura y la ganadería el principal recurso económico de la población del municipio de Zaidin.

- ART. 58.-Categorías del suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable se distinguirán las siguientes categorías de suelo:

a) Suelo no urbanizable especial: son los terrenos del suelo no urbanizable a los que el P.G.O.U. reconoce este carácter y en todo caso los enumerados en la letra a) del artículo anterior y 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.

b) Suelo no urbanizable genérico: los restantes terrenos del suelo no urbanizable se sujetarán al régimen del suelo no urbanizable genérico.

CAPITULO V

DISPOSICIONES COMUNES A SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

- ART. 59.-Edificios fuera de Ordenación.

Se distinguen dos casos:

1.- Edificios afectados por alineaciones nuevas, apertura de viales o edificados en zonas verdes.

Estos edificios no podrán ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2.- En este supuesto están el resto de edificios (afectación de alturas, profundidades edificables, volumen y otros parámetros). En estos edificios podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

- ART. 60.-Valoración de terrenos.

La valoración de los terrenos que sea necesario expropiar para la ejecución de este P.G.O.U. se determinará de acuerdo con el Título III de la Ley del Suelo 1998.

- ART. 61.-Núcleo de Población.

Se define el núcleo de población como la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas o distribución de energía en baja tensión.

Se considera que forman núcleo de población las agrupaciones de edificios residenciales ocupados permanente o temporalmente siempre que sobre los mismos concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 3 viviendas inscritas en un círculo de 100 metros de radio con centro en cualquiera de ellas.

- Conjuntos de residencia de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

CAPITULO VI

SISTEMAS

DISPOSICIONES GENERALES

- ART. 62.-Sistemas.

En función de su carácter se dividen en sistemas generales y sistemas locales.

1.- 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 espacios libres y el sistema general de equipamientos.

2.- Los sistemas locales son los que complementan la estructura general a nivel de barrio y está constituido por el sistema de jardines y plazas, el sistema de equipamiento a nivel de barrio y el sistema viario.

- ART. 63.-Titularidad y afectación del suelo.

El suelo que en este P.G.O.U. queda afectado por sistemas generales queda vinculado a este destino jurídico, pero la titularidad del uso y el dominio público nacerá con la adquisición del suelo por la Administración, mientras tanto continuará siendo de propiedad privada pero afectado al destino indicado.

- ART. 64.-Adquisición.

1.- La adquisición del suelo total o parcial de los terrenos afectados por el sistema general de comunicaciones y por el sistema general de parques y jardines públicos, se realizará a través de la expropiación forzosa o por ocupación directa.

2.- La Administración también podrá destinar directamente a estas finalidades los terrenos que haya adquirido en virtud de cualquier otro título.

3.- El Ayuntamiento podrá repercutir el coste total o parcial de la expropiación prevista en este artículo a los propietarios especialmente beneficiados, mediante la aplicación de contribuciones especiales. La imposición se efectuará mediante un acuerdo que justifique la procedencia

de la repercusión, que pondere la parte del coste a repercutir entre los beneficiados y que fije los criterios de reparto entre ellos.

SISTEMA DE COMUNICACIONES

- ART. 65.-Composición

1.- El sistema general de comunicaciones está compuesto por:

- a) El sistema general viario.
- b) El sistema general ferroviario.

2.- Los sistemas locales de comunicaciones estarán compuestos por aquellos no señalados como sistemas generales.

- ART. 66.-Identificación.

Se determina la red primaria en los planos de Calificación y Clasificación del Suelo para todo el ámbito municipal, con independencia de la jurisdicción específica que corresponde a cada categoría del vial o carretera.

Los sistemas generales de comunicaciones se identificarán en los planos con la Clave S.G.V. para el viario y S.G.A. para el ferroviario.

- ART. 67.-El sistema general viario.

1.- El sistema general viario está compuesto por:

- a) Las carreteras: A - 1241 Estación EF, Tamarite de Litera - Zaidín.
A - 1234 Fraga - Monzón.
- b) La red de caminos municipales y vías pecuarias.
- c) Los viales existentes y los proyectados en los suelos urbanos y aptos para urbanizar que sean calificados como sistema general.

- ART. 68.-Carreteras.

1.- Tramos que recorren íntegramente por el suelo no urbanizable y el urbanizable no delimitado.

Los tramos que recorren íntegramente por suelo no urbanizable, se les aplicará el capítulo IV Ley 8/1.998, de 17 de diciembre de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón, para las carreteras de titularidad de D.G.A. y quedan por tanto definidas las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de la forma siguiente:

Zonas de dominio público.

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

Zona de servidumbre.

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

Zona de afección.

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

Líneas de edificación.

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

No obstante, en las variantes o carreteras de circunvalación la línea límite de edificación se situará a 100 metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

2.- Tramos que recorren suelos urbanos y urbanizables delimitados.

Este P.G.O.U. define las alineaciones en función de las edificaciones existentes y del artículo 55 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El régimen de estas travesías será el general del Reglamento de Carreteras, aprobado por Real Decreto de 2 de septiembre de 1994, así como la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón.

3.- Licencias.

Las licencias de obras e instalaciones próximas a las carreteras localizadas dentro de las zonas de dominio público, de servicio o afección tendrán que ser informadas previamente a su concesión por el Servicio Provincial de Carreteras cuando se trate de carreteras de titularidad de la D.G.A.

- ART. 69.-Red de caminos vecinales.

1.- Está constituida por los caminos y vías pecuarias, dedicados básicamente a tráfico agrícola que en forma radial confluyen en Zaidín y lo unen con su entorno comarcal.

2.- Protección.

En todos los caminos del Municipio no podrá realizarse ninguna edificación a menos de 10 metros del eje del mismo.

Respecto a las vías pecuarias se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

Así mismo, no podrá realizarse ningún vallado a menos de 2 metros de la arista exterior del camino, siendo ésta arista la intersección del talud del desmonte o del terraplén con el terreno natural.

Los vallados se realizarán de material calado o con setos, con una altura máxima de 2 metros, pudiendo tener la parte inferior de obra opaca de 0,40 mts. de altura máxima.

3.- Clasificación y relación.

Según inventario municipal de caminos.

4.- Clasificación de las Vías Pecuarias

Las vías pecuarias que discurren por el Término Municipal de Zaidín son las siguientes:

1.- CABAÑERA GENERAL.- Tiene una longitud aproximada de trece kilómetros dentro de este Término Municipal, al que atraviesa de Sur a Norte. Su anchura es de cincuenta metros y se acordó considerarla excesiva para el uso del ganado, reduciéndolo a veinticinco.

Entra en el Término Municipal de Zaidín, procedente del de Fraga, cruzando las propiedades de José Jover la Peña y José Casanarra Teixidó, entre otras más, propiedad de vecinos de Fraga. Llega a tomar como límite por la derecha la finca de Ramón Jordán Alins y deja por la izquierda la de José Pascual Clavé y, más adelante, por este mismo lado, la de Francisco Ibarz Miralvés.

Toma luego como eje el camino de las Bufarras Bajas hacia Poniente y continúa sobre la carretera de Fraga a Alcolea de Cinca, para cruzar el arroyo de Clamor-Amarga y sigue por ella hasta dónde tuerce a la izquierda en el Kilómetro 8, sito este dónde se aparta de la misma, dejándola por la izquierda, en unión de la Colada del Abrevadero del Cinca.

Continúa la Cabañera, con dirección al Norte, ladera arriba, entre las partidas de Abejares y Omprío (que deja a derecha e izquierda respectivamente), haciendo su arranque entre las propiedades de Abilio Sisamón Gil y Francisco Bayona Ibarz.

Frente a los Abejares, se aparta de esta Cabañera la Colada de Zaidín a Fraga, continuando la que se describe con dirección al Norte, entre las partidas de Omprío, que queda siempre a la izquierda y las de Veradet y Placeta, que quedan a la derecha.

Cruza el Canal de Aragón y Cataluña y después las acequias del Veradet, por los puentes del Carril de la Cabañera y continúa su recorrido llevando como eje la rasilla que riega, entre otras propiedades, el Baso de Descarrega.

Continúa entre Placeta y Sardera Arzal y pasa junto al Mas de Domingo Ibarz Oliet, que deja a la derecha, para seguir el Camino de la Galiana.

Deja a la izquierda la finca de Puyals del Ferré y llega al Collado de Trosals de la Vila, dónde existe un Descansadero de una superficie aproximada de una hectárea entre los límites del ensanchamiento de la vía pecuaria y continúa ésta hacia la Cova del Herán, que deja a la derecha y luego Cova de Castro a la izquierda.

Entre la partida de Sardera Alta, que queda en el lado izquierdo y la finca de San Miguel, por la derecha, llega a la divisoria del término municipal de Belver de Cinca y la toma como eje con dirección al mojón de los tres términos, para continuar su recorrido por Osso de Cinca.

2.- COLADA DE ZAIDIN A FRAGA.- Tiene una anchura de ocho metros y una longitud de dos kilómetros y medio. Discurre sensiblemente paralela a la carretera de Fraga a Alcolea y a unos seiscientos metros por encima de ella.

Parte de la Cañada General, frente a la partida de Abejares y lleva como eje el del Camino Viejo de Fraga, entre los secanos, por la partida de Omprío para pasar por los Fornets, que quedan a la derecha y el Trosal Redó a la izquierda y continúa por el Camino de los Fornets hasta entrar en el pueblo, por el Barrio Nuevo.

3.- COLADA DE LA RIBERA.- Tiene anchura de ocho metros y una longitud aproximada de seis kilómetros.

Coincide con la carretera de Fraga a Alcolea de Cinca y es continuación de la Colada descrita anteriormente.

Desde el Barrio Nuevo, sigue por el camino del Cementerio hasta el almacén de Seuma y desde este punto continúa por el camino del Era Alto a cruzar la citada carretera de Fraga a Alcolea, por el lugar conocido por Huerto de Pepe y Antonio.

Toma luego el camino de los Huertos y sale a la carretera para cruzarla nuevamente y continuar paralelamente a ella, por la ladera de su derecha, hasta llegar a la Cantarella, dónde toma aquella en su interior y, coincidiendo en todo el resto de su recorrido, sigue hasta salir de este término, continuando por el de Almudafar en si anejo de Osso de Cinca.

4.- COLADA AL ABREVADERO DEL CINCA.- Tiene un corto recorrido de unos ciento cincuenta metros y una anchura de ocho metros.

Sale de la Cabañera General en el kilómetro 8 de la carretera de Fraga a Alcolea, junto al puente de la Clamor Amarga y, entre terreno de monte común y la finca de Abilio Sisamón, llega a la margen izquierda del río Cinca, poco antes de la desembocadura del arroyo Clamor, cuyas márgenes sirven de Abrevadero y Descansadero para el ganado.

- ART. 70.-Viales Urbanos.

1.- Este P.G.O.U. determina la totalidad de los viales en suelo urbano y los generales en suelo apto para urbanizar.

Los viales en el suelo urbano no consolidado serán de cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de las compensaciones a las que pueda dar lugar.

En suelo urbano consolidado los propietarios de terrenos afectados por alineaciones y rasantes deberán ceder al Ayuntamiento gratuitamente dichos terrenos en proporción no superior al 15 por 100 de la superficie de la finca.

2.- El suelo urbanizable y en caso de que existan viales periféricos, obligatoriamente se incluirán hasta el semieje del vial, y contabilizará a todos los efectos como viales del Plan Parcial y sus propietarios tendrán los mismos derechos que el resto en los proyectos de reparcelación o de compensación.

El Plan parcial precisará las alineaciones y rasantes de esta red básica y la totalidad del sistema viario con las características de las aceras, aparcamientos, árboles, paseos etc.

3.- En la intersección de cualquier cruce de calles, excepción hecha de los que afectan a terrenos calificados como en zona 1, se resolverá el encuentro de fachadas con chaflán . Dicho chaflán será de 3x3 metros en los lados de los catetos del triángulo rectángulo que forma, a excepción de la zona calificada con Clave 1 que será de 1,20x1,20 metros.

4.- La anchura mínima de aceras será de 1,10 m., de uso exclusivo peatonal.

No obstante en la zona de chaflán deberá resolverse la acera de tal forma que la vertical del elemento más saliente del edificio que permite este P.G.O.U., se encuentre dentro de la acera.

Los elementos de mobiliario urbano, instalaciones de servicios, arbolado u otros elementos deberán colocarse respetando la anchura mínima peatonal (1,10 mts.), sin posibilidad de invadirla.

5.- Las aceras en cruces de calles se resolverán de forma circular, evitando la formación de ángulos.

6.- Deberá reservarse dentro de los viales espacios destinados a los contenedores u otros elementos de recogida de residuos urbanos.

Estos espacios deberán integrarse en la acera, pero sin invadir la anchura mínima peatonal (1,10 m.).

7.- No obstante lo dispuesto en los números anteriores se permitirán excepciones al régimen de la anchura de las aceras previsto, en aquellos casos en los que por la anchura del vial previsto, o por la existencia de edificación consolidada, no se puedan conseguir los objetivos señalados.

- ART. 71.-Accesibilidad de las vías públicas.

La planificación, urbanización y construcción de las vías públicas, de los itinerarios peatonales, de los vados, rampas y escaleras, de mobiliario urbano, incluida la señalización, se efectuarán de forma que resulten accesibles para personas con movilidad reducida o con capacidad sensorial disminuida. (Art. 4.1 de la Ley 3/1.997, de 7 de Abril, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

- ART. 72.-Sistema ferroviario.

1.- Está formado por las vías de la línea del Tren de Alta Velocidad y demás instalaciones del servicio de ferrocarril, identificado en los planos con la Clave S.G.A.

2.- Se regirá por lo dispuesto en la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1.211/1990, de 28 de Septiembre.

SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

- ART. 73.-Identificación.

1.- El sistema de parques y jardines públicos consta señalado en la indicación E.L. en los planos de situación o documentos gráficos, e igualmente formarán parte de

este sistema los parques y jardines públicos que provengan de los Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales, que desarrollen este P.G.O.U.

2.- Todos los terrenos indicados en el apartado 1 anterior tendrán que convertirse en terrenos de dominio y uso público, y ser destinados a utilización y uso totalmente libres y gratuitos, ordenarse con árboles, jardinería y elementos accesorios (bancos, juegos infantiles, etc.). Estos terrenos no podrán ocuparse con instalaciones de ningún tipo, ni siquiera deportivas, que comporten limitación al uso y disfrute del público, no exigiéndose pago alguno a excepción de las instalaciones al servicio público.

- ART. 74.-Diseño y ocupaciones.

1.- Los parques y jardines públicos habrán de ser acondicionados de acuerdo con su finalidad funcional y las características de su entorno, ya sea urbana o geográfica.

En todos ellos se escogerán los tipos de árboles y demás vegetación de las variedades que sean de probada resistencia a nuestro clima; en función de sus especiales características ambientales se habrá de prever el mobiliario urbano (luces, bancos, fuentes, papeleras, bocas de riego, etc.) de acuerdo con su dimensión.

2.- No se permitirán otras edificaciones que las provisionales (kioscos, lugares de venta) al servicio de los usuarios sin que en ningún caso puedan superar en una zona concreta de un 1% del total de la zona verde y una superficie por unidad de 10m².

La colocación de estas instalaciones provisionales no podrá interrumpir los recorridos de los visitantes ni los accesos de los inmuebles situados frente a la zona verde.

- ART. 75.-Planes Parciales y Estudios de Detalle.

1.- En los sectores a desarrollar por Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales, se dispondrán los espacios verdes con un grado de concentración superficial que tenga, como mínimo, el 70% de su superficie total y una anchura mínima de 15 m.

2.- No obstante cuando este P.G.O.U. ya determine sus emplazamientos y formas es necesario respetarlos.

3.- En los casos en que el P.G.O.U. determine las zonas verdes en un sector del Planeamiento tendrán el carácter de mínimo. Cuando su dimensión sea inferior a la resultante de la aplicación del estandar de la zona, la diferencia tendrá que ser localizada por el correspondiente Plan Parcial.

- ART. 76.-Espacios verdes privados.

1.- La posible existencia o previsión de zonas verdes o libres de propiedad privada no edificables, que quedan identificadas con Clave E.L.P. en los planos. No disminuirán las superficies de parques o jardines públicos exigibles conforme a la normativa urbanística vigente y a este P.G.O.U.

2.- En el subsuelo podrán ubicarse instalaciones de servicio de la vivienda, siendo admisible igualmente el uso de garaje.

3.- Los espacios ajardinados comunitarios privados entre edificaciones plurifamiliares serán visibles desde la vía pública y bien conservados, y si se desea vallarlos tendrá que hacerse con cierre opaco hasta 0,60 m. de altura y calada o vegetal, hasta unos 1,70m. como máximo y estos jardines no contabilizarán en el cálculo de la superficie de espacios verdes del sector, ni de la L.U.A. ni de este P.G.O.U.

4.- Se tendrán que mantener en las adecuadas condiciones de limpieza.

- ART. 77.-Accesibilidad de los espacios libres.

La planificación, urbanización y construcción de los parques y demás espacios libres de uso público, se efectuarán de forma que resulten accesibles para personas con movilidad reducida o con capacidad sensorial disminuida (Art. 4.1 de la Ley 3/1.997, de 7 de Abril, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación).

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

- ART. 78.-Identificación.

1.- Comprende los suelos de propiedad pública o privada, que soporten o que estén destinadas a soportar edificios e instalaciones que cumplen funciones

públicas, colectivas o de interés general, las cuales quedan señaladas con la indicación "E" en los planos de Calificación y Clasificación del Suelo.

Los usos permitidos a las zonas de equipamiento serán el educativo, el sanitario asistencial, el recreativo, el publico-administrativo, el deportivo, religioso, cultural, de hospedaje social, benéfico y el destinado a albergue de servicios para los ciudadanos, tales como instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía, teléfono, etc, y se prohíben los demás usos, incluyendo el uso comercial en todas sus modalidades.

2.- Los equipamientos nuevos que se proyectan no tienen asignación de uso concreto y este P.G.O.U. dejan libertad para la definitiva utilización, pero si predeterminan el uso del Pabellón Polideportivo, asignado al S.A.U. 4.

3.- Los equipamientos y dotaciones hoy existentes, quedan afectados a su utilización actual de equipamientos, lo cual este P.G.O.U. conserva, excepto en aquellos supuestos en que afecten a otra finalidad . Las reservas de suelo que el P.G.O.U. establezca con indicación concreta de fines específicos, se afectarán a esta finalidad.

4.- Todas las dotaciones, equipamientos y servicios que constituyan infraestructura de carácter general que presten servicio a una parte importante de la población, se considerarán sistemas generales quedando identificados en los planos con la Clave S.G.E.

- ART. 79.-Edificación en suelo urbano y apto para urbanizar.

1.- El tipo de ordenación será de edificación aislada, con la excepción de los equipamientos existentes en suelo urbano que estén edificados hoy según alineaciones de vial.

2.- Se establece un índice de edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, con un máximo de plantas de P.B. + 2 P.P. lo que representa una altura de 11 metros.

3.- Los espacios no ocupados por edificaciones dentro de las zonas de equipamiento tendrán que estar urbanizadas con todos los servicios necesarios y las zonas restantes ajardinadas, procurando en los casos en que sean colindantes con zonas verdes utilizar especies de vegetación similares.

A los efectos previstos en este apartado, en el proyecto de ejecución del equipamiento correspondiente se tendrá que definir toda la urbanización, su coste, así como las etapas de realización, si las hubiere.

- ART. 80.-Equipamientos existentes..

1.- Los equipamientos existentes que no cumplan la normativa anterior no serán considerados fuera de ordenación y podrán ser autorizadas obras de ampliación aunque sobrepasen la anterior normativa.

2.- En caso de sustitución de la edificación hoy construida deberán de adaptarse al art. 76 de este P.G.O.U.

- ART. 81.-Equipamientos sujetos a Planes Parciales.

Además de cumplir las determinaciones de los anteriores apartados, cumplirán con las determinaciones de la L.U.A. El Plan Parcial tendrá que asignar los usos concretos para los cuales están destinados.

SISTEMA FLUVIAL

- ART. 82.-Identificación.

Aquellos sistemas fluviales que sean considerados como sistemas generales quedan identificados en los planos con la Clave S.G.F.

Los sistemas fluviales son los siguientes:

1.- RÍO CINCA.-El sistema fluvial del Río Cinca comprende el cauce natural, así como las márgenes y las riberas.

Se entiende por cauce natural el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se encuentran condicionados el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

La zona de dominio público de este sistema fluvial podrá destinarse a usos recreativos y deportivos con la autorización y condiciones que se fijen por Confederación Hidrográfica del Ebro, como Organismo de Cuenca competente, pudiendo tener el tratamiento de parque fluvial.

Será en todo caso de aplicación lo dispuesto en la Ley 29/1.985, de 2 de Agosto, de aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2.- BARRANCO "LA CLAMOR".- El sistema fluvial del Barranco "La Clamor" comprende el cauce natural, así como las márgenes y las riberas.

Su régimen será similar al establecido para el sistema fluvial del Río Cinca, con excepción de lo dispuesto para usos recreativos y deportivos.

3.- CANAL DE ZAIDIN Y ACEQUIAS SUMINISTRADORAS.- Se regirá igualmente por lo dispuesto por la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico para este tipo de instalaciones, con la protección que en las citadas normas se establece.

- ART. 83.-Protección del sistema fluvial.

En todo caso será obligatoria la redacción y presentación de un análisis de impacto territorial cuando se trate de ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras en los espacios situados a menos de 200 metros de los cauces públicos, de ríos, arroyos y barrancos, y los espacios situados a menos de 500 metros de los lagos, lagunas, embalses y zonas encharcables o húmedas.

TITULO III

**DEFINICIONES RELATIVAS AL PLANEAMIENTO Y
A LA EDIFICACION**

TITULO III

CONCEPTOS, BASES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO I

CONCEPTOS DE LA ORDENACIÓN

- ART. 84.-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.

- ART. 85.-Sector.

El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior.

- ART. 86.-Aprovechamiento.

1.- El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característica, resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento, de acuerdo con la Ley.

2.- El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie construible de uso y tipología característicos que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

3.- Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial, con objeto de hacer posible la distribución

equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y los costes generados por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

- ART. 87.-Unidades de ejecución.

1.- La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en el supuesto de obras aisladas previstas por el planeamiento y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

2.- Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

3.- En aquellos casos en los que existan unidades de ejecución en los que se prevea la apertura de un vial, beneficiando parcelas o terrenos no incluidos en la unidad de ejecución (debido a las características de forma, dimensión, edificación ya existente o dificultad de reparcelar), la Corporación Municipal podrá acordar la imposición de contribuciones especiales para la urbanización de la mitad del vial, a aquellos propietarios de los terrenos o parcelas no incluidos en la unidad de ejecución, pero beneficiados por el vial, previa cesión del vial por los propietarios de terrenos de la unidad de ejecución.

CAPITULO II

DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- ART. 88.-Edificación.

1.- La edificación se ajustará al Proyecto Técnico presentado, por el cual se ha otorgado la preceptiva licencia de edificación.

2.- Para cualquier variación que implique aumento o disminución de superficie o volumen edificado o bien cambios en el tratamiento de huecos, cuerpos salientes o voladizos en las fachadas del edificio, se deberá solicitar licencia. Los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe sobre la adecuación de las modificaciones introducidas en el proyecto a la Normativa vigente.

A la vista del informe de los Servicios Técnicos, se procede al otorgamiento o denegación de la licencia de edificación para las modificaciones introducidas en el proyecto, previo pago de los tributos correspondientes si fuera necesario, siempre antes del inicio de las mismas.

3.- El incumplimiento de los artículos de este Capítulo constituirá incumplimiento de las Normas Urbanísticas y dará lugar a la incoación de expediente según el procedimiento administrativo, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el cual se dictará la resolución y se impondrá la adopción de las medidas necesarias para cumplir los artículos infringidos, ordenándose de inmediato la paralización de la edificación.

- ART. 89.-Cimientos.

Se ajustarán a las dimensiones del solar y tendrán el paramento exterior coincidente con los límites del mismo, tanto a medianiles como aquellos que linden a vía pública.

- ART. 90.-Planta Sótano.

1.- Se entiende por Planta Sótano aquellos locales cuyo techo está por debajo de la rasante de la acera.

2.- Usos: los permitidos por el P.G.O.U.

3.- Altura Mínima Libre: la altura mínima cuando su uso sea el de estacionamiento será de 2,20 metros y 2,40 metros para cualquier otro uso. Altura libre medida desde la cara inferior del forjado superior a la superficie del pavimento del forjado inferior.

4.- Accesos: mediante escaleras, rampas, ascensores y de acuerdo con la normativa vigente, en especial con la C.P.I.

- ART. 91.-Planta Semisótano.

1.- Se entiende por Planta Semisótano, aquellos locales que tengan su techo enrasado por la cara superior del forjado a un máximo de 1 metro sobre la rasante de la acera, en su punto más alto.

2.- Usos: los permitidos por el P.G.O.U.

3.- Altura mínima libre: la altura mínima cuando su uso sea el de estacionamiento será de 2,20 metros y 2,40 metros para cualquier otro uso. Altura libre medida desde la cara inferior del forjado superior hasta el pavimento del forjado inferior.

4.- Accesos: mediante escaleras, rampas, ascensores y de acuerdo con la normativa vigente, en especial la C.P.I.

- ART. 92.-Planta Baja.

1.- Se entiende por Planta Baja aquellos locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de la acera o a un máximo de 1 metro por encima de esta y su techo medido por la cara inferior del forjado a un mínimo de 3,25 metros y un máximo de 5,00 metros sobre la rasante de la acera.

2.- Usos: los permitidos por el P.G.O.U.

3.- Accesos: mediante escaleras, rampas de acuerdo con la normativa vigente, en especial la C.P.I.

Los accesos públicos para otros usos distintos de vivienda serán independientes de los accesos a estas.

4.- No se permitirá en ningún caso el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de Semisótano y entresuelo.

5.- En Planta Baja se permitirán altillos siempre que sin tener acceso independiente desde el exterior, formen parte del local en que se encuentre dicha planta y con las siguientes condiciones:

1º.- Se separarán un mínimo de 3 m. en toda la longitud de la fachada dónde esté situado el acceso principal del local.

2º.- La altura mínima libre por debajo será de 2,50 m. y por encima 2,20 m.

3º.- La ocupación máxima permitida será la equivalente al 70% de la superficie del local en que se encuentre.

4º.- Usos: exclusivamente comercial, ligado al local que forme parte. En ningún caso se permitirá el uso de vivienda.

- ART. 93.-Plantas Piso.

1.- Son aquellas que su pavimento se encuentra a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,30 m., situándose por encima de la Planta Baja.

2.- Usos: Los permitidos por el Planeamiento.

3.- Alturas: La altura mínima libre medida desde la cara superior del pavimento hasta la cara inferior del forjado, será de 2,50 m. La altura máxima medida igual que la anterior será de 3,00 m.

4.- Accesos: Desde la vía pública mediante escaleras, rampas, ascensores que cumplirán la normativa vigente, en especial la C.P.I.

- ART. 94.-Pacios de Luces.

Son aquellos a los que ventilan elementos esenciales de la vivienda (cocina y dormitorios).

Sus dimensiones serán las siguientes:

<u>Altura Patio</u>	<u>Dormitorios</u>	<u>Cocinas y Escaleras</u>
1 planta	9 m ² Ø 3	8 m ² Ø 3
2 plantas	9 m ² Ø 3	9 m ² Ø 3
3 plantas	10 m ² Ø 3	9 m ² Ø 4
4 plantas	16 m ² Ø 4	12 m ² Ø 4
5 plantas	20 m ² Ø 5	16 m ² Ø 4
6 plantas	35 m ² Ø 5	30 m ² Ø 5

En las escaleras de edificios de viviendas hasta 4 plantas de altura incluida la Planta Baja, se permite la iluminación y ventilación cenital, con una superficie de 2/3 partes de la superficie de la caja de escaleras y un hueco central de la misma de diámetro 1,10 m.

- ART. 95.-Patinejos.

Son aquellos, a los cuales sólo ventilan piezas no vivideras (trasteros, baños, etc.). Para estos no se exigen dimensiones mínimas.

- ART. 96.-Cubrerera.

La cubrerera de la cubierta tendrá una altura máxima de 3,50 m. por encima del suelo del último forjado.

- ART. 97.-Alturas libres.

Con carácter general excepto disposiciones especiales de zona, las alturas libres mínimas de diferentes plantas quedarán fijadas en:

<u>P. Subterráneo</u>	<u>P. Baja</u>	<u>P. Piso</u>
2,20 m.	3,25 m.	2,50 m.

- ART. 98.-Vuelos.

1.- A los efectos de esta normativa se definen dos clases de vuelos:

a) Cuerpos salientes: son los elementos habituales, con paramentos verticales rígidos que sobresalen del plano de fachada, sean o no completamente cerrados a la intemperie.

b) Voladizos: son otros elementos que quedan permanentemente fuera del plano de fachada, en concreto los balcones y elementos decorativos.

2.- A los efectos de cómputo de edificabilidad, los cuerpos salientes contabilizan al 50% los abiertos y al 100% los cerrados.

- 3.- A los efectos de ocupación, los cuerpos cerrados contabilizan en el 100% y los abiertos no contabilizan.
- 4.- En la Planta Baja no se permiten vuelos y, excepto disposiciones especiales de la zona, se permiten en las Plantas Piso.
- 5.- Se entiende como Plano Límite Lateral de vuelo, el perpendicular a la fachada que limita el vuelo de todos los tipos de cuerpos sólidos en las Plantas Piso.
- 6.- El Plano Límite Lateral de voladizo, se sitúa respecto de la línea de medianería a un mínimo de 60 cm. o una distancia igual al vuelo.
- 7.- En la zona del chaflán se podrá aumentar la salida del voladizo, pudiendo ir a recuperar el plano de alineación de fachada.
- 8.- El vuelo de la planta primera deberá quedar 20 cm. remetido de la parte exterior de la acera, si su altura libre respecto a la rasante de la acera es inferior a 3,25 metros.
- 9.- El alero podrá sobresalir 30 cm. del vuelo adoptado en el edificio.
- 10.- El vuelo máximo permitido será de 1,20 m. o del 10% de la anchura del vial, excepto en los chaflanes que se permitirá el pto. 7.

- ART. 99.-Parcela

- 1.- Se entiende por Parcela toda pieza de suelo urbano o apta para urbanizar, destinada a escoger la unidad mínima de edificación.
- 2.- Cuando en este P.G.O.U., en los Planes Parciales o Estudios de Detalle se establezca una parcela mínima o unas condiciones mínimas de medida o forma, será obligatorio para poder edificar, cumplir dichos mínimos de superficie o dimensiones, excepto la tolerancia que se prevé explícitamente en el presente P.G.O.U. (Art. 3).
- 3.- La parcela mínima será indivisible de acuerdo con el art. 180 L.U.A.

- ART. 100.-Relación entre altura reguladora y número de plantas.

En ningún caso la fijación de una altura reguladora máxima, podrá dar lugar a la construcción de más plantas que las fijadas en cada caso por el propio P.G.O.U.

- ART. 101.-Altura reguladora de la edificación y número máximo de plantas.

1.- La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas, es el que se establece en las normas aplicables a cada zona.

2.- La altura se medirá verticalmente al plano de la fachada; desde el plano inferior del último forjado en el caso de cubierta plana y desde la intersección del plano inferior de cubierta con el plano de fachada en los otros casos, hasta la rasante de la acera.

Por encima de la altura reguladora máxima tan sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio con pendientes iguales o inferiores al 30%.
- b) El espacio bajo cubierta resultante no será habitable de forma independiente, pero se permitirá en forma de Dúplex junto a la última planta por debajo de la altura máxima permitida.
- c) Los elementos técnicos de instalaciones.
- d) Cornisas con un máximo de 0,50 mts. de altura.
- e) Barandillas de patios de ventilación y de separación de 1,80 mts.

- ART. 102.-Reglas para la aplicación de la altura reguladora máxima.

1.- Edificios con frente en una sola calle.

1.1.- Si la diferencia de cotas entre los extremos de la línea de fachada de la parcela de que se trate es menor o igual a 60 cm., la altura reguladora se medirá el centro de la fachada.

1.2.- Si la diferencia de cota es más grande de 60 cm., la altura reguladora se medirá en el punto situado a 60 cm. por debajo del extremo de cota más alta.

1.3.- Si aplicando el criterio anterior, resulta que la diferencia del punto de aplicación de la altura reguladora y el punto extremo de menor cota es superior a los 2,50 m., se dividirá la fachada en tramos para que esto no suceda, y en cada tramo se aplicará la altura de la forma establecida en las reglas anteriores.

2.- Edificios con frente a dos calles opuestas o en esquina.

Se aplicará a cada uno de los viales la altura reguladora máxima establecida en el apartado anterior.

- ART. 103.-Profundidad edificable.

La profundidad edificable queda delimitada por la línea de fachada y la línea posterior de la edificación. En los planos de ordenación se determinan las profundidades edificables en Planta Baja y/o en planta piso.

En el caso que sea en Planta Baja, y que por aplicación de la profundidad edificable quedasen terrenos no edificables, estos quedarán como espacios libres privados y no se permitirán edificaciones de ningún tipo, aunque puede utilizarse a nivel de semisótano y sótano.

- ART. 104.-Retranqueos.

Ver condiciones de retranqueos para cada tipo de Ordenación.

- ART. 105.-Condiciones de la vivienda

Las viviendas tendrán condición de exterior.

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

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

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

CAPITULO III

TIPOS DE ORDENACIÓN

- ART. 106.-Edificación con alineación al vial.

1.- Tipo de Ordenación

El tipo de edificación será entre medianeras de manzana cerrada.

2.- Parcela mínima

Fachada mínima	5 mts.
Superficie mínima	80 m ² .

Las condiciones de parcela mínima llevará consigo la condición de su indivisibilidad de acuerdo a lo dispuesto en el P.G.O.U.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor de este P.G.O.U. que no cumplan las condiciones de mínima, podrán ser edificadas, pero la parcela tendrá la condición de indivisibilidad.

3.- Profundidad edificable

Se encuentran reflejadas en los planos de Ordenación para cada manzana.

4.- Alturas de las plantas

La altura mínima y máxima de la P. Baja serán respectivamente 3,25 y 5,00 metros.

La altura de las Plantas Piso será:

- Mínima: 2,50 m.
- Máxima: 3,00 m.

5.- Condiciones Arquitectónicas

Por encima de la altura reguladora máxima, únicamente se permite la arrancada de cubierta con una pendiente no superior al 30% (se permiten terrazas).

Los cuerpos de instalaciones, ascensores, conductos de ventilación, caja de escaleras, no podrán sobresalir más de 3,50 m. por encima de la parte superior del último forjado. Sus acabados serán con los mismos materiales que las fachadas.

La cumbrera se dispondrá con una altura máxima de 3,50 m.

Los materiales de las dos fachadas (anterior y posterior) serán de similares características.

En ningún caso será habitable el espacio destinado a bajo cubierta, salvo que se encuentre unido en forma de Dúplex junto a la última planta, pero nunca de forma independiente.

Está permitido el altillo retranqueado de la fachada.

La recogida de aguas pluviales se realizará mediante un canalón no visible en los planos de fachada. Las bajantes serán ocultas.

Los vuelos están permitidos en las siguientes condiciones:

1.- Voladizos: 1/10 ancho del vial, máximo 1,20 m.

La separación de las medianeras será igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 m.

La altura mínima con respecto a la rasante de la calle: 3,25 m.

Superficie ocupa 1/2 ancho de la fachada.

2.- Cuerpos salientes: 1/10 ancho del vial, máximo 1,20 m.

Superficie ocupada: 1/2 ancho de la fachada.

Separaciones iguales al anterior.

6.- Estudios de Detalle

Se permiten los Estudios de Detalle siempre que el ámbito sea la totalidad de la manzana, ó todo un frente de manzana, para una nueva distribución de la edificabilidad.

La edificabilidad será la permitida en la zona a que corresponda.

7.- Condiciones de la Edificación

Las alineaciones y profundidades edificables son las señaladas en los planos de Ordenación.

Las medianeras vistas, tendrán la consideración de fachada en su tratamiento.

8.- Retranqueos de la edificación a la alineación de vial

A efectos de retranqueos de la edificación de la alineación de vialidad se consideran los siguientes tipos:

- 1.- Retranqueo parcial del frente de alineación en la totalidad de las plantas del edificio.
- 2.- Retranqueo en plantas pisos.
- 3.- Retranqueo de medianerías a parque urbano, jardín o espacio libre.

Modalidad 1:

Deberá reunir los siguientes requisitos.

- Que el retranqueo se extienda al menos en una longitud de 10 mts.
- Que se inicie a más de 3,60 mts. de cada medianera.

Esta modalidad no da lugar a la cesión del espacio retranqueado, ni a aumentos de altura, ni a compensación de volúmenes.

Modalidad 2:

Comprende los retranqueos en plantas piso sin retranqueo en planta baja, y deberá reunir los siguientes requisitos.

- Que el retranqueo se extienda al menos en una longitud de 10 mts.
- Que el retranqueo se inicie a más de 3,60 mts. de cada medianera.
- Que la separación entre parámetros opuestos de fachada cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces mixtos.

Esta modalidad no da lugar a aumentos de altura, ni compensación de volúmenes.

Modalidad 3:

Esta modalidad de retranqueo permite convertir en línea de fachada la medianera a parque, jardín o espacio libre según las siguientes condiciones:

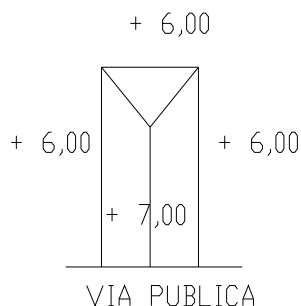
- El retranqueo se producirá en toda la longitud y altura de la medianera de parcela que dé frente a dichos espacios.
- El espacio retranqueado será como mínimo de 2 mts. y en ningún caso dará lugar a compensación de volumen.
- Se prohíben todo tipo de cuerpos salientes al espacio retranqueado, excepto los voladizos con un máximo de vuelo de 0,80 m.

Además de las reglas anteriores, rigen en materia de retranqueos las siguientes:

- a) En planta baja se permiten fachadas porticadas formando soportales, de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión del retranqueo sea como mínimo de 1,80 m. y la altura libre mínima en los soportales sea de 3,25 m.
- b) Los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costos de tratamiento como fachada de las medianeras que queden al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez. En el otorgamiento de la licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

9.- Excepciones a la altura en Planta Baja

Se permitirá en la tipología de edificación con alineación al vial, el sobrepasar las dimensiones máxima y mínima de la planta baja, cuando se pretenda construir almacén o industria en "nave independiente" de la vivienda con las siguientes limitaciones:



1.- La edificabilidad si se opta por esta alternativa se considera agotada en planta piso, permitiéndose altillo ligado a la explotación con una ocupación máxima de 100 m².

2.- La cubierta de la nave o edificio se dispondrá de tal forma que la envolvente del solar que no de a calle o vial sea la de menor cota de la cubierta, de tal forma que su altura libre interior de la nave sea de 6,00 metros como máximo. La cumbrera se dispondrá de tal forma que la altura libre interior de la nave sea como máximo de 7,50 m.

- ART. 107.-Edificación de viviendas unifamiliares sin alineación al vial.

1.- Tipo de ordenación

La tipología de edificación permitida es la de viviendas en hilera, pareadas y aisladas. Según la tipología escogida será diferente la ocupación de la parcela.

2.- Parcela mínima

- Viviendas en hilera
Fachada mínima: 5 m.
Superficie mínima: 125 m².

- Viviendas pareadas
Fachada mínima: 15 m.
Superficie mínima: 375 m².

- Viviendas aisladas
Fachada mínima: 15 m.
Superficie mínima: 375 m².

La condición de parcela mínima, llevará consigo la condición de su indivisibilidad de acuerdo al P.G.O.U.

3.- Profundidad edificable y ocupación de la parcela

Las profundidades edificables se encuentran reflejadas en los planos de Ordenación para cada manzana.

Cuando las profundidades edificables no se encuentren reflejadas en los planos de ordenación de este P.G.O.U., se respetarán las separaciones a los límites de parcela siguientes:

- Frente: 4,00 m.
- Laterales: 2,50 m. salvo viviendas en hilera.
- Fondo: 4,00 m.

La ocupación de la parcela será del 45% de la misma como máximo. Los cuerpos salientes y voladizos no sobrepasarán dicha ocupación.

4.- Alturas de las plantas

La altura mínima y máxima de la P. Baja es de 2,50 m. y 3,50 m. hasta la cara inferior del forjado superior.

Semisótano: 1 m. por encima de la rasante de la acera, hasta la cara superior del forjado superior medido desde la acera.

Las alturas de las Plantas Piso son:

- Mínima: 2,50 m.
- Máxima: 3,00 m.

5.- Condiciones Arquitectónicas

Por encima de la altura reguladora máxima, únicamente se permite la arrancada de cubierta con una pendiente no superior al 30% (se permiten terrazas), los cuerpos de instalaciones, ascensores, conductos de ventilación, caja de escaleras, no podrán sobresalir más de 3,50 m. por encima de la parte superior del último forjado, sus acabados serán con los mismos materiales que las fachadas.

La cumbrera se dispondrá con una altura máxima de 3,50 m.

Los materiales de las fachadas (anterior, posterior y laterales) serán de similares características.

En ningún caso será habitable el espacio destinado a bajo cubierta, se permite su utilización para trastero.

No está permitido el altillo retranqueado de la fachada.

Los cuerpos salientes y voladizos de la edificación deberán cumplir las condiciones de distancia a linderos.

Se permite el aprovechamiento de Semisótano de los espacios libres privados. Su terminación superior será de jardín-terrazas.

6.- Estudios de Detalle

Se permiten los Estudios de Detalle siempre que el ámbito sea la totalidad de la manzana.

El techo edificable será el determinado por los planos o por el Plan Parcial correspondiente.

7.- Condiciones de la Edificación

Las alineaciones y profundidades edificables son las señaladas en los planos de Ordenación y Calificación. Sólo se podrá modificar por medio de un Estudio de Detalle respetando el apartado del punto 4 y 6 de este Artículo.

Las medianeras vistas tendrán la consideración de fachada en su tratamiento.

8.- Altura Reguladora

El número de plantas se establece en PB + 1, con una altura máxima de 7 m.

TITULO IV

RÉGIMEN Y ORDENANZAS DE LAS ZONAS

TITULO IV
RÉGIMEN Y ORDENANZAS DE LAS ZONAS

CAPITULO I

ZONAS EN SUELO URBANO

- ART. 108.-Clasificación del suelo urbano.

En suelo urbano se establecen las siguientes categorías:

- A) Suelo urbano consolidado.
- B) Suelo urbano no consolidado.

SECCION I.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

En Suelo Urbano Consolidado se distingue las siguientes zonas:

A.- CASCO ANTIGUO	CLAVE 1
B.- EXTENSIÓN DEL CASCO URBANO	CLAVE 2
C.- INDUSTRIAL	CLAVE 3

A.- ZONA DE CASCO ANTIGUO CLAVE 1

- ART. 109.-Identificación.

- 1.- Quedan incluidos en esta zona el suelo urbano identificado con CLAVE 1.
- 2.- Esta zona se corresponde con el núcleo primitivo o fundacional de Zaidín.

- ART. 110.-Tipo de Ordenación y condiciones de la edificación.

- 1.- Tipo de ordenación.

Se prevé en esta zona la edificación entre medianeras, correspondiente al tipo de ordenación de alineación al vial.

2.- Parcela mínima edificable.

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

- Ancho fachada 5 m.
- Superficie mínima 80 m².

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.

<u>Altura reguladora máxima</u>	<u>Nº máximo plantas</u>
10,50 mts.	PB+2

4.- Profundidad edificable.

4.1.- En actuaciones de sustitución de la edificación y en manzanas en las que no estén grafiadas las profundidades edificables debido a sus dimensiones, el concepto de profundidad edificable se regulará de la siguiente forma:

a) Ocupación máxima de la edificación en Planta Baja: el 100% del total de la parcela.

b) La profundidad edificable máxima en Plantas Piso se establece en 20 m. y se determinará por las siguientes reglas:

- Las parcelas con un único frente de fachada: profundidad edificable máxima 20 m.

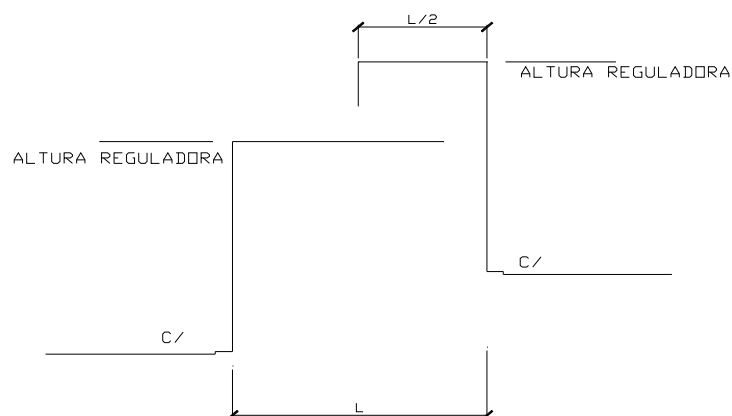
- Parcelas formado esquina o chaflán, o con frente a varias calles: la profundidad edificable máxima será la poligonal de aplicar la profundidad edificable máxima a cada una de las calles a que de frente la parcela.

- En parcelas con frente a dos calles sin formar esquina o chaflán:

- 1 er. caso.- Cuando por aplicación de las profundidades edificables a cada uno de los viales a que da frente la parcela dichas profundidades no se yuxtapongan, se aplica la profundidad a cada una de las fachadas, dejando como mínimo un patio de 3 metros entre los edificios, con centro en la mitad del solar.

- 2 do. caso.- Las profundidades edificables se yuxtaponen. En este caso no se fija profundidad edificable, siendo por lo tanto edificable la totalidad de la parcela.

No obstante, si como consecuencia del desnivel de los viales o por aplicación de las ordenanzas, uno de los viales tuviera mayor altura reguladora, a la parte del edificio que sobresaliera de la altura reguladora de menor cota se le aplicará una profundidad edificable máxima de la mitad de la parcela.



c) En todo caso la profundidad edificable de la parcela deberá necesariamente aplicarse con un retranqueo de 3 m. con respecto a la parcela colindante con su parte posterior.

- ART. 111.-Usos permitidos.

Residencial, hotelero, comercial, oficinas, almacenaje (máximo 200 m² de superficie), artesanal (máximo 200 m² de superficie), talleres de reparación (máximo 200 m² de superficie), industria de 1^a y 2^a categoría y equipamientos.

- ART. 112.-Condiciones de la edificación (Normas estéticas de la edificación).

1.- Composición.

La composición de las fachadas respetará el plano de alineación al vial en su desarrollo y finalizará con alero.

2.- Vuelos.

Se regula en este apartado los vuelos de plantas alzadas sobre vía pública los cuales deberán contener las siguientes determinaciones:

- Separación medianiles mínimo 60 cm.
- Altura mínima de vuelo 3,25 m.
- No se permiten vuelos cerrados o semicerrados en calles con anchura inferior a 5 metros.
- No se permiten balcones corridos.
- Se permiten balcones sin vuelo.

3.- Condiciones estéticas.

La losa del vuelo se realizará de hormigón visto o piedra, con un espesor máximo de 15 cm. y molduras en su remate o bien con estructura metálica y baldosa cerámica rústica.

Las barandillas serán metálicas (no se permite perfil tubular) con barras verticales rectas o forjadas, no existiendo ningún cuerpo macizo, pintadas en color negro oxirón mate o similar.

3.- Aleros.

Vuelo máximo 75 cm. desde paramento exterior de fachada.

Condiciones Estéticas:

Serán de madera o bien de ladrillo macizo, en las formas características del entorno y municipio.

4.- Edificios en esquina.

El alero será horizontal en todas las fachadas, formando parte del plano de cubierta.

5.- Cubiertas y tejados.

- Cubiertas.

La cubierta será de teja curva cerámica (similar o de recuperación) árabe de tonos rojizos u ocres, vertiendo a fachadas. No se permite la teja de hormigón u otros materiales.

- Terrazas.

La superficie plana de terraza o azotea no podrá exceder del 10% de la superficie de las plantas de cubierta y siempre que este dentro de la cubierta un mínimo de 1,50 m.

Por encima de la altura reguladora tan sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, con pendientes iguales o inferiores al 30 %.
- b) Los elementos técnicos de las instalaciones generales del edificio, excluyéndose las edificaciones para albergue dichas instalaciones, permitiéndose no obstante las edificaciones que alberguen la maquinaria de ascensores
- c) Barandillas de patios de ventilación y de separación de 1,80 m.

- Los elementos decorativos.

Todos los elementos que sobresalgan del plano de cubierta y se trate de elementos cerrados, estarán integrados en la edificación, considerándose como fachada.

Quedan prohibidas las chimeneas y otros cuerpos salientes de cubierta a menos de dos metros por detrás del plano de fachada.

6.- Medianería y paramentos al descubierto.

Todos los elementos de esta deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de las fachadas.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo constituyendo fachada a plaza o vía pública, deberán tratarse como tales fachadas, se podrán abrir huecos, balcones previo proyecto de reforma aprobado por el M.I. Ayuntamiento.

Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán tratarse como fachadas.

7.- Huecos y paramentos.

Las fachadas deberán componer los huecos de forma vertical en plantas piso, como corresponde a estructuras de muro de carga, siendo por tanto, la vertical su dimensión mayor.

La relación entre altura y anchura se establece en 1,6 mínimo.

Los materiales de revestimiento de fachadas será el ladrillo cerámico en tonos rojizos u ocres (manuales o similares, no esmaltado), y los enfoscados en tonos ocres preferiblemente.

Los cajones de persiana necesariamente estarán en el interior del cerramiento. No se permitirán en las persianas de colores estridentes o no acordes con los del cerramiento, vistas desde la calle.

La carpintería será de madera vista barnizada y la cerrajería la tradicional.

No se permitirán en las fachadas ningún tipo de instalación (aire acondicionado, rótulos luminosos, etc) ni toldos salientes a vía pública, ni marquesinas. Todo rótulo comercial deberá ser respetuoso con el entorno, permitiéndose las letras de latón en dimensiones proporcionales.

Se permitirá la colocación de toldos en los bajos correspondientes a locales comerciales.

No se permiten las terrazas retranqueadas en plantas piso.

En planta baja deberá conservarse, si es posible, la verticalidad de los huecos.

Deberán realizarse, preferentemente, en arcos de medio u arco rebajado, admitiéndose también el dintel con ángulo recto.

No se permite galería corrida tipo solana.

Los dinteles de los huecos no pueden realizarse con elementos metálicos ni prefabricados que visibles en la fachada, debiendo quedar exteriormente ocultos con elementos tradicionales.

Las rejas de los huecos serán metálicas en la forma tradicional.

Las tapas de las cajas de contenedores (electricidad, fontanería, etc.) deberán terminarse con aplacados de los materiales de fachada.

B.- ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO URBANO. CLAVE 2

- ART. 113.-Identificación.

- 1.- Quedan incluidos en esta zona todos los suelos urbanos señalados con la CLAVE "2".
- 2.- Esta zona corresponde a las áreas de edificación que rodean el casco antiguo, estén consolidadas o no.

- ART. 114.-Tipos de Ordenación.

El tipo de ordenación es de edificación con alineación de vial.

- ART. 115.-Parcelas Mínimas.

- 1.- El frente mínimo de parcela se fija en 5 m.
- 2.- La superficie mínima será de 80,00 m².
- 3.- Ninguna de las parcelas incluidas en esta zona y que hayan estado escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, no podrá ser considerada fuera de ordenación.
- 4.- La condición de parcela mínima traerá inevitablemente la condición de inscribir su indivisibilidad según lo que se dispone en estas Normas.

- ART. 116.-Alturas.

- 1.- La altura mínima y máxima de la P. Baja será respectivamente 3,25 y 5,00 m.
- 2.- La altura de las Plantas Piso será:
 - Mínima: 2,50 m.
 - Máxima: 3,00 m.

- ART. 117.-Condiciones de la edificación.

- 1.- Se permiten vuelos en todas las fachadas de la edificación, con una ocupación no superior al 50% de la anchura de la fachada, para voladizos y el resto del 50% para cuerpos salientes.
- 2.- Por encima de la altura reguladora se permite únicamente el arranque de la cubierta que será obligatoriamente inclinada con pendiente menor o igual al 30% (Se permiten terrazas con una ocupación del 50%).
- 3.- Están prohibidas las chimeneas y otros cuerpos salientes de la cubierta a menos de dos metros del plano de fachada.
- 4.- No será habitable de forma independiente el espacio de Bajo Cubierta, pero se admitirá si forma parte de la última planta por debajo de la altura reguladora en forma de dúplex.

- ART. 118.-Estudio de Detalle.

- 1.- Los estudios de detalle cumplirán los siguientes requisitos mínimos:
 - a) Serán inamovibles las prescripciones incluidas en los artículos correspondientes a esta zona.
 - b) El techo máximo previsto en el estudio de detalle no sobrepasará el resultado de aplicar una edificabilidad neta zonal de 2,6 m² techo/m² suelo, correspondiente como máximo 1,60 m²t/m²s a usos residenciales. El resto será considerado, preceptivamente techo para usos no residenciales.
 - c) En los casos de manzana cerrada quedará como mínimo un patio de manzana en Plantas Piso del 15% de la superficie total de manzana.
 - d) En el caso de edificación en frentes opuestos, se propondrá una solución que respete la parcelación en dos frentes de vial y la profundidad edificable máxima será de 16 m.
- 2.- Se podrá redactar otros estudios de detalle facultativamente atendiendo a las disposiciones del punto anterior.
- 3.- Así mismo el Ayuntamiento podrá aprobar estudios de detalle que contemplen al menos las edificaciones de un tramo de vial con el objeto de regularizar la altura de las nuevas edificaciones respecto de las existentes, teniendo que disponer de la adecuada reducción de la profundidad edificable a fin de mantener sin alteración el volumen y el techo edificables que resultarían de la aplicación de estas Normas.

4.- Se admite la modificación de las condiciones que regulan la disposición de la edificación, siempre que no superen el techo y volumen edificable calculados en base a la aplicación de las condiciones de edificación establecidas, respetándose en todo caso los retranqueos regulados en los tipos de ordenación definidos, pasando a edificación de viviendas unifamiliares sin alineación al vial o bloques sin alineación al vial, y siempre que el ámbito de la modificación comprenda una manzana completa.

- ART. 119.-Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos: residencial, hotelero comercial, oficinas, almacenaje de superficie inferior a 500 m², artesanal, talleres de reparación de superficie inferior a 500 m², equipamientos e industrias de 1^a y 2^a categoría.

- ART. 120.-Condiciones de la edificación.

La alineación de la profundidad edificable es la que está expresamente señalada en los planos, siendo edificable en Planta Baja la totalidad de parcela.

- ART. 121.-Altura reguladora máxima y número de plantas.

El número máximo de plantas es el establecido en los planos de ordenación.

C.- ZONA INDUSTRIAL CLAVE 3

- ART. 122.-Identificación.

1.- Forman esta zona los suelos señalados con la CLAVE 3.

2.- Es la zona que actualmente está ocupada por la mayoría de las industrias implantadas en Zaidín preveyendo su futura ampliación.

- ART. 123.-Tipos de Ordenación.

Las opciones de ordenación son las siguientes:

a) Alineación al vial entre medianeras.

b) Aislada.

- ART. 124.-Parámetros Urbanísticos.

1.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será 1,2 m²t/m²s

2.- Ocupación y Parcela mínima

a) Tipo de Ordenación alineación al vial:

- Ocupación máxima permitida: 100%
- Parcela mínima: 200 m².

b) Tipo de Ordenación aislada:

- Ocupación máxima permitida: 70%
- Parcela mínima: 500 m²
- Separación a frente de la calle: 4 metros.
- Separación a linderos: 2,5 metros.

3.- Altura

La altura máxima permitida en cumbrera será de 10 metros.

Se permitirán por encima de la altura máxima las instalaciones técnicas justificadas en proyecto.

4.- Vuelos

No se permitirán vuelos sobre la vía pública.

- ART. 125.-Condiciones de la Ordenación y de la Edificación.

1.- Las superficies no edificables de cada parcela, sólo podrán destinarse a zona verde, aparcamientos, viales interiores o almacenaje al aire libre.

2.- La altura máxima de los cierres opacos, será de 1,50 metros y la de los no opacos de 2,20 metros.

3.- Las vías públicas no se podrán utilizar como aparcamiento de vehículos para actividades vinculadas a la industria.

- ART. 126.-Condiciones de uso.

1.- Quedan permitidas todo tipo de industrias, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del 30 de Noviembre de 1.961 y del Título V de las presentes Normas.

2.- Se permite el uso de vivienda, siempre que esté relacionada con el cuidado de las instalaciones, siendo esta de 120 m² útiles y en número de una por industria.

SECCION II.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En Suelo Urbano no Consolidado se establece las siguientes zonas:

ZONA EXTENSIÓN DEL CASCO URBANO CLAVE 4

ZONA INDUSTRIAL CLAVE 5

A.- ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO URBANO. CLAVE 4

- ART. 127.-Identificación.

Son las áreas del municipio que se encuentran dentro de espacios afectados primordialmente por vialidad y necesidades de reparcelación.

- ART. 128.-Unidades de Ejecución.

Comprenden las Unidades de Ejecución siguientes:

<u>Unidad de Ejecución</u>	<u>Superficie Total m²</u>	<u>A.M. m²t/m²s</u>
UE. 1	13.150	1,77
UE. 2	20.755	1,67
UE. 3	9.069	2,06
UE. 4	11.440	1,86
UE. 5	6.337	1,02
UE. 6	5.082	1,50
UE. 7	5.182	1,54

- ART. 129.-Estudios de Detalle, Parámetros Urbanísticos y Sistema de Actuación.

- Se podrá redactar Estudios de Detalle en cada unidad delimitada de acuerdo a las condiciones fijadas para los Estudios de Detalle. En lo referente a los tipos de ordenación, alturas, parcela mínima, usos y condiciones arquitectónicas se aplicarán los correspondientes a la zona-2.

- El índice de edificabilidad no será superior al que le correspondería a cada parcela neta situada dentro de la zona-2 (2,6 m²t/m²s).

- Serán de cesión obligatoria y gratuita todos los espacios dedicados a vialidad y espacios libres grafiados en los planos como dotaciones locales.

- El desarrollo de las unidades de ejecución se realizará por el sistema de cooperación de acuerdo a las determinaciones del artículo 135 y siguientes de la y concordantes del Reglamento de Gestión.

No obstante en la unidad de ejecución n° 7 el sistema de actuación será el de compensación, dado que se trata de terrenos pertenecientes a un solo propietario, lo que facilita su gestión mediante este sistema.

Mientras no se ejecuten las correspondientes unidades de ejecución, queda suspendido el otorgamiento de licencias de edificación y parcelación en el ámbito de la unidad de ejecución.

B.- ZONA INDUSTRIAL. CLAVE 5

- ART. 130.-Identificación.

Son aquellas áreas en zona industrial afectadas por vialidad y necesidad de efectuar una reparcelación.

- ART. 131.-Unidades de Ejecución.

Comprende las siguientes Unidades de Ejecución:

<u>Unidad de Ejecución</u>	<u>Superficie Total m²</u>	<u>A.M. m²t/m²s</u>
UE. 8	6.250	1,20
UE. 9	1.571	1,20

- ART. 132.-Parámetros Urbanísticos, tipos de Ordenación y Sistema de Ejecución.

El desarrollo de la Unidades de Ejecución se realizará por el sistema de cooperación, de acuerdo a las determinaciones de los artículos 135 y siguientes de la y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los parámetros urbanísticos, usos y tipos de ordenación que regirán serán los especificados para la zona industrial, CLAVE 3.

CAPITULO II

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

- ART. 133.-Clasificación del suelo urbanizable.

Se clasifican los siguientes tipos de suelo urbanizable:

A.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

En suelo urbanizable no delimitado se distinguen dos zonas:

Zona de desarrollo Residencial Intensidad I.
Zona de desarrollo Residencial Intensidad II

A.- ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL DE INTENSIDAD I CLAVE 6

- ART. 134.-Identificación.

- 1.- Quedan incluidos en esta zona los suelos urbanizables no delimitados señalados con CLAVE 6 y que están identificados como SAU 1 y SAU 2.
- 2.- Comprende los suelos destinados a acoger el futuro crecimiento demográfico de Zaidín.
- 3.- Se localizan en ellos el aprovechamiento de los sistemas generales de nueva creación.
- 4.- Cada S.A.U. deberá ser objeto de desarrollo a través de un Plan Parcial.
- 5.- Se establecen como criterios para delimitar los sectores, las superficies, sistemas generales adscritos, parámetros urbanísticos y condiciones de uso previstos para cada sector en los Arts. 135, 136, 137 y 138 de este P.G.O.U.

- ART. 135.-Superficies y sistemas generales adscritos.

SAU 1

- Superficie: 12.465 m².
- Sistema General Adscrito (Plaza C/ Erales): 1.142 m².
- Total: 13.607 m².

SAU 2

- Superficie: 22.639 m².
- Sistema General Adscrito (Valleta cementerio): 1.079 m².
(Plaza C/ Jaime I): 1.710 m².
- Total: 25.428 m².

- ART. 136.-Parámetros urbanísticos.

- 1.- Edificabilidad bruta 0,9 m² techo/m² suelo.
- 2.- Densidad máxima de viviendas por hectárea se fija en 45 viv/Ha.
- 3.- Cesiones:
 - a) Viales los fijados por las Normas en la documentación gráfica o un mínimo del 15% de la Superficie del S.A.U.
 - b) Las restantes cesiones cumplirán los módulos mínimos previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en tanto no sea objeto de desarrollo reglamentario la Ley Urbanística de Aragón en lo que respecta a los módulos mínimos de reserva para Planes Parciales de su art. 47.
- 4.- Tipos de Ordenación:

Se podrá optar por edificación con alineación al vial y/o edificación de viviendas unifamiliares sin alineación al vial o bloque sin alineación al vial.
- 5.- El suelo susceptible de aprovechamiento privado será como máximo del 65%.
- 6.- Condiciones de la edificabilidad:
 - a) En función de la tipología escogida cumplirán prescripciones de las mismas.
 - b) La altura máxima permitida en edificación con alineación al vial se establece en 14 metros, equivalente a PB+3P.P.

- ART. 137.-Condiciones de uso.

Se permiten los siguientes usos: residencial, hotelero comercial, oficinas, almacenaje de superficie inferior a 500 m², artesanal, talleres de reparación de superficie inferior a 500 m², equipamientos e industrias de 1^a y 2^a categoría.

- ART. 138.-Condiciones de Urbanización del Suelo Urbanizable.

Las redes de servicios deberán conectarse obligatoriamente a las redes generales municipales.

B.- SUELO DE DESARROLLO RESIDENCIAL DE INTENSIDAD II. CLAVE 7

- ART. 139.-Identificación.

- 1.- Quedan incluidos en esta zona los suelos urbanizables no delimitados señalados con CLAVE 7 y que están identificados como SAU 3 y SAU 4.
- 2.- Son suelos destinados a espacios urbanos de baja densidad.
- 3.- Cada SAU deberá ser objeto de desarrollo a través de un Plan Parcial.
- 4.- Se establecen como criterios para delimitar los sectores, las superficies, sistemas generales adscritos, parámetros urbanísticos y condiciones de uso previstos para cada sector en los Arts. 140, 141 y 142 de este P.G.O.U.

- ART. 140.-Superficies.

- SAU 3

- Superficie: 26.178 m².

- SAU 4

- Superficie: 19.638 m².

- ART. 141.-Parámetros urbanísticos.

- 1.- Edificabilidad bruta o zonal 0,6 m²techo/m² suelo.
- 2.- Densidad máxima de viviendas por Hectárea se fija en 30 viv/Ha.
- 3.- Cesiones:
 - a) Viales con un mínimo del 15% de la superficie del SAU.
 - b) Las restantes cesiones cumplirán los módulos mínimos previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en tanto no sea objeto de desarrollo reglamentario la Ley Urbanística de Aragón en lo que respecta a los módulos mínimos de reserva para Planes Parciales de su art. 47.
- 4.- Tipos de Ordenación:

Se podrá optar por edificación con alineación al vial y/o edificación de viviendas unifamiliares sin alineación al vial o bloque sin alineación al vial.
- 5.- El suelo susceptible de aprovechamiento privado será como máximo del 60%.
- 6.- Condiciones de la edificabilidad:
 - a).- En función de la tipología escogida cumplirán las prescripciones de las mismas.
 - b).- La altura máxima permitida en edificación con alineación al vial se establece en 11 metros correspondientes a PB+2P.P.

- ART. 142.-Condiciones de uso.

Se permiten los siguientes usos: residencial, hotelero, comercial, oficinas, almacenes de superficie inferior a 500 m², artesanal, talleres de reparación de superficie inferior a 500 m², equipamientos e industrias de 1^a y 2^a categoría.

CAPITULO III

ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE

- ART. 143.-Clases de Suelo No Urbanizable.

En suelo No Urbanizable se distinguen dos categorías:

- Suelo No Urbanizable Genérico.
- Suelo No Urbanizable Especial.

- ART. 144.-Definición y finalidades

El Suelo No Urbanizable comprende los sectores del territorio delimitado por este P.G.O.U. como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización de carácter urbano configurándose como sus funciones esenciales la continuidad de las características naturales actuales, especialmente sus condiciones agrarias y el papel de entorno abierto que encuadra los suelos en que se produce la dinámica urbana.

En concreto, este P.G.O.U. señala como finalidades de la regulación del Suelo No Urbanizable, las siguientes:

- a) Preservar la explotación agraria, especialmente en los suelos susceptibles de mejores rendimientos.
- b) Protección de los elementos naturales más destacados o que definen el aspecto global del territorio preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.
- c) Prevenir los procesos patológicos de urbanización.
- d) Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse en cada tipo de Suelo No Urbanizable.
- e) Regular los sistemas y elementos de uso general relacionados con la explotación agraria, estableciendo las determinaciones precisas para facilitar a la población rural el disfrute de servicios colectivos en un nivel idéntico al previsto para la población urbana.
- f) Sistematizar la localización de actividades relacionadas con el ocio, compatibles con las funciones esenciales del Suelo No Urbanizable.

g) Establecer criterios sobre características y localización adecuada de las instalaciones y usos de interés público y social, de manera que no influyan negativamente en el equilibrio de los diversos sectores del Suelo No Urbanizable.

- ART. 145.-Desarrollo Mediante Planes Especiales.

Las determinaciones contenidas en este P.G.O.U., sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas a través de Planes Especiales, que podrán contemplar los siguientes objetivos:

- a) La protección de huertas, cultivos y espacios forestales.
- b) La mejora del medio rural.
- c) La mejora del medio natural.
- d) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
- e) La protección y adecuación de las vías rurales y caminos huertanos.

Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del P.G.O.U. No obstante podrán reducir el aprovechamiento previsto, restringir los usos permitidos y aumentar la superficie establecida como mínima de fincas en la regulación de cada tipo de suelo y respecto de los diferentes usos.

Los Planes Especiales de cualquier tipo, que persigan objetivos diversos de los enunciados anteriormente e incidan en el territorio calificado como Suelo No Urbanizable, deberán justificar expresamente la observación de las determinaciones de este P.G.O.U. y podrán en su caso, desarrollar alguna de sus previsiones.

- ART. 146.-Parcelación del Suelo Agrícola.

1.- Una determinación fundamental de este P.G.O.U., será la protección de la estructura de división del suelo agrícola, en función de su adaptación al uso y cultivo de las fincas.

Por tanto, se considera infracción urbanística grave la "parcelación urbanística" del suelo agrícola. Se entiende por parcelación urbanística las circunstancias siguientes:

a) División o segregación del suelo agrícola en contra de lo que se dispone en el presente artículo.

b) Creación de un núcleo de población, como consecuencia de la división o segregación del suelo.

2.- También se prohíbe parcelar, dividir o segregar terrenos agrícolas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo, de conformidad con lo establecido por el Art. 24 de la Ley 19/1.995, de Modernización de Explotaciones Agrarias. Por tanto se considerará infracción urbanística el incumplimiento de esta disposición y concordantes. A los efectos ya enunciados, para el Suelo No Urbanizable, la UMC se fija en:

a) En terrenos de regadío:
4.000 m² de suelo = 0,4 Has. (finca mínima).

b) En terrenos de secano:
20.000 m² de suelo = 2 Has. (finca mínima).

3.- La UMC se entiende como parcela mínima a efectos de la tramitación de autorizaciones de edificación en suelo agrícola, excepto para las fincas o parcelas existentes anteriormente a la aprobación de este P.G.O.U.

- ART. 147.-Definición del Uso Agrícola.

1.- Se establece una categoría especial para el uso de la vivienda rural, que la define funcionalmente por su relación con la explotación agraria y estructuralmente, por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.

2.- En el uso agrícola, se establecen las siguientes categorías:

- Edificaciones ganaderas.
- Almacenes agrícolas.
- Cobertizos, exclusivamente destinados a guardar los aparejos, arreos y toda clase de utensilios de labranza, con una superficie máxima de 40 m² y una planta de 3 m. de altura máxima. Se autorizan en todas las zonas, excepto en la zona 12 -Área de Interés Natural-, previa solicitud de licencia municipal.

3.- Se establece la categoría de industrias agropecuarias de acuerdo con los siguientes tipos:

a) Talleres de reparación de maquinaria agrícola.

b) Cámaras frigoríficas y silos, viveros e invernaderos.

c) Enología.

- Clasificación y selección de semillas.
- Deshidratación y secado de granos y forrajes.
- Serrado y troceado de la madera.
- Embalaje e industrialización de fruta.
- Maquinaria agrícola.
- Oleaginosos y lácteos.

- ART. 148.-Definición de Núcleo de Población.

Se define el núcleo de población como la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas o distribución de energía en baja tensión.

Se considera que forman núcleo de población las agrupaciones de edificios residenciales ocupados permanente o temporalmente siempre que sobre los mismos concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- 3 viviendas inscritas en un círculo de 100 metros de radio con centro en cualquiera de ellas.
- Conjuntos de residencia de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

- ART. 149.-Instalaciones de interés público.

Con excepción del uso de viviendas, de los usos agrícolas, salvo la categoría de industrias agropecuarias, y de las instalaciones de obras públicas, las demás actividades y construcciones sólo pueden autorizarse si reúnen las características de instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en medio rural.

Las industrias agropecuarias quedan, así mismo, sujetas a la previa autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, con arreglo al procedimiento previsto en el Art 25 L.U.A.

En todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos que se establezcan en la regulación de cada tipo de suelo no urbanizable.

En cualquier caso deberán cumplirse inexcusablemente las prescripciones sobre prevención de la formación de núcleos urbanos y condiciones de edificación establecidas en la regulación de cada tipo de suelo no urbanizable.

En la tramitación de las autorizaciones del uso extractivo, además de lo previsto en el número siguiente, deberán cumplirse los requisitos establecidos respecto de este uso en el capítulo correspondiente y renovarse las autorizaciones anualmente.

En la tramitación de las correspondientes autorizaciones deberá observarse lo siguiente:

- a) Deberá seguirse el procedimiento previsto en la Normativa Urbanística vigente.
- b) En el expediente deberá justificarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. Asimismo, deberá demostrarse expresamente la necesidad de emplazamiento rural.
- c) Se deberá justificar de forma explícita en la Memoria del Proyecto, la inexistencia de riesgos para las zonas colindantes en orden al equilibrio ecológico o respecto de los valores paisajísticos.

- ART. 150.-Instalaciones de Obras Públicas.

En cumplimiento de lo previsto en el Art. 23 L.U.A. se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de obras públicas. Deberán observarse las prescripciones sobre edificabilidad y condiciones de edificación previstas para cada tipo de Suelo No Urbanizable.

No obstante, en régimen de autorización provisional, se establecen las siguientes excepciones, que no podrán aplicarse si afecta gravemente al equilibrio ecológico o a los valores paisajísticos o ambientales del área afectada o circundantes:

- a) No existe limitación de volumen máximo.
- b) La intensidad máxima de edificación se fija en 0,1 m²/m²s.
- c) La autorización provisional deberá renovarse cada dos años justificándose la continuidad de las obras relacionadas con la construcción o instalación. No podrán concederse más de tres renovaciones.

d) En el expediente de autorización debe hacerse expresa mención de las razones que aseguren la no perturbación de los valores naturales antes citados.

- ART. 151.-Clasificación del Suelo No Urbanizable.

A efectos de aplicación de estas normas se fijan los siguientes tipos de suelo:

A.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO. CLAVE 8.

B.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL. CLAVE 9.

- ART. 152.-Condiciones de la edificación.

Las condiciones de edificación aplicables a los diferentes tipos de suelo fijados en el artículo anterior, serán las que se detallan en los artículos siguientes:

A.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO. CLAVE 8

1.- REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

- ART. 153.-Identificación.

Comprende aquellas zonas del suelo clasificado como no urbanizable que aparecen señalados con la CLAVE 8 en los planos de este P.G.O.U.

Comprende los sectores en los cuales se han de adoptar medidas protectoras sin perjuicio de permitir las iniciativas compatibles con el carácter rural de la zona.

- ART. 154.-Parámetros urbanísticos.

1.- La parcela mínima se establece en 10.000 m².

- 2.- La ocupación máxima en planta es del 20%.
- 3.- La separación a límites de parcela será de 5 metros.
- 4.- La separación a eje de caminos será de 10 metros.
- 5.- Altura máxima visible: 10 metros, salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para conseguir la finalidad funcional de la edificación.
- 6.- Edificabilidad máxima 0,2 m²/m².
Se exceptúan del cumplimiento de los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad máxima y parcela mínima las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias, las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las edificaciones e instalaciones de utilidad e interés público.

- ART. 155.-Tipología de la edificación.

- 1.- Edificación aislada.
- 2.- Altura máxima: 10 metros, que corresponde a PB+1P.P., con la salvedad establecida en el apartado 5º del artículo anterior.

Por encima de esta altura estarán permitidas toda clase de instalaciones técnicas, chimeneas ... etc, siempre que estén debidamente justificadas en el correspondiente proyecto técnico.

- 3.- Usos tolerados:
 - a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.
 - b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - c) Edificaciones e instalaciones de interés público que hayan de ser emplazadas en el medio rural.
 - d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE TOLERANCIA ESPECIAL AGRÍCOLA. CLAVE 9

- ART. 156.-Justificación

Existe una zona situada alrededor del campo de fútbol y piscinas de Zaidín, caracterizada por la existencia de parcelas de terreno de escasa superficie, fruto de las segregaciones que históricamente se han producido, situación que ha conducido a su excesiva fragmentación.

La aplicación del régimen general conduce, en la práctica, a la dificultad de realizar actuaciones edificatorias, dadas las dimensiones de las parcelas, problema al que anteriormente se ha aludido.

Esta situación no resulta deseable ya que la L.U.A. permite en el suelo no urbanizable la realización de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, así como edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Se trata, de poder hacer efectiva esta posibilidad de realizar construcciones de carácter agrícola en el suelo no urbanizable de tolerancia especial agrícola, que sería, además, coherente con el carácter eminentemente agrícola de la población de Zaidín, permitiéndose, así mismo, edificaciones e instalaciones de interés público o interés social.

- ART. 157.-Régimen Urbanístico.

- PARAMETROS URBANÍSTICOS

En el suelo clasificado como no urbanizable de especial tolerancia agrícola, las licencias no podrán sobrepasar los siguientes límites:

- Ocupación máxima del suelo: No se fija.
- Edificabilidad máxima tolerada: No se fija.
- Retranqueo mínimo a cualquier lindero: 2 metros.
- Retranqueo mínimo al eje de los caminos: 10 metros.

- Altura máxima permitida en la cumbre: 10 metros, salvo en el caso de que la mayor altura sea imprescindible para conseguir la finalidad funcional de la edificación.

- Parcela mínima: no se fija.

- USOS PERMITIDOS

Se permitirán exclusivamente los siguientes usos:

- Construcciones e instalaciones destinadas a usos agropecuarios.

- Edificaciones e instalaciones que sean declaradas de utilidad pública o interés social.

- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

En las construcciones actualmente existentes, que incumplan alguno o algunos de los parámetros urbanísticos anteriormente señalados, se permitirán obras de consolidación y aumento de volumen, respetando los restantes parámetros urbanísticos, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años.

B.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL. CLAVE 10

- ART. 158.-Identificación.

1.- Están comprendidos en esta área los suelos no urbanizables señalados con CLAVE 10.

2.- Comprenden los siguientes terrenos:

a) Los terrenos protegidos por la Legislación de Carreteras.

b) Los terrenos protegidos por la Legislación de Vías Pecuarias.

c) Los terrenos protegidos por la Legislación de Transporte de Energía Eléctrica.

d) Los terrenos protegidos por la Legislación de Aguas.

e) Las áreas de interés natural y valor histórico-cultural.

f) Los terrenos que por su proximidad al suelo urbano o urbanizable delimitado es conveniente evitar la actividad edificatoria, dado que pueden crear problemas urbanísticos, tanto en el desarrollo propio del crecimiento como para una futura expansión del municipio.

- ART. 159.-Condiciones de la Edificación.

1.- No se autorizaran otros usos y edificaciones que los permitidos por la Legislación específica que les sea de aplicación, previos los informes y autorizaciones de los Organismos Competentes.

2.- En los terrenos señalados en el apartado f) del artículo anterior no podrá realizarse ningún tipo de construcción en un límite de 25 m. desde el límite del suelo clasificado como urbano y urbanizable delimitado, encontrándose los existentes en situación de fuera de ordenación.

- ART. 160.-Identificación de las Áreas de Interés Natural y Valor Histórico-Cultural.

Comprende los sectores de Suelo No Urbanizable que por sus valores forestales, ecológicos, paisajísticos, ambientales o históricos de carácter singular, son objeto de una preservación total frente a las actividades que pueden transformar sus condiciones actuales.

- ART. 161.-Régimen Urbanístico de las Áreas de Interés Natural.

Tan sólo se autorizan actividades e instalaciones relacionadas con aquello que se protege. Se prohíbe expresamente el uso extractivo.

Se prohíbe la tala de árboles que no responda a planes de explotación forestal previstos por la Consejería de Agricultura de la D.G.A. En cualquier caso se ha de garantizar por razones de interés urbanístico la permanencia de las masas forestales o de arbolado .

Sin perjuicio de la obligación de solicitar otras autorizaciones será preceptiva la correspondiente licencia municipal para cualquier actividad. En la solicitud se justificará expresamente la idoneidad de la actividad, respecto de los valores protegidos. En la licencia municipal constarán las medidas que hay que adoptar para garantizar la preservación total de estos sectores.

Al objeto de diferenciación en los planos de las zonas que se protegen por sus valores histórico-culturales, éstas aparecen dentro de la clave 10 con la denominación ZP y son los siguientes:

- 1.- TOSAL REDO. Yacimiento de la Edad del Bronce localizado en la cima de un cerro próximo a la población.
- 2.- SECA DE CURO. Yacimiento prehistórico que se encuentra junto al barranco de la Clamor Amarga.
- 3.- CLAMOR AMARGA. Yacimiento del Bronce Final que se localiza en la margen izquierda del barranco de la Clamor Amarga, justo enfrente del yacimiento anterior.
- 4.- LA TOZA. Yacimiento del Bronce Final-Hierro con necrópolis tumular que ocupa la punta y laderas de un espolón.
- 5.- BARRANCO DE GINET. Yacimiento del Bronce Final-Hierro que se localiza en un espolón.
- 6.- PLETA DE BERNAT. Yacimiento del Bronce Final-Hierro que se localiza en un cerro muy próximo al límite con la provincial de Lérida.
- 7.- LLANO DE LAS CUADRAS. Yacimiento del Bronce Final que se encuentra en una ladera que mira al barranco de la Clamor Amarga.
- 8.- SIERRA DE PELADET. Yacimiento del Bronce Final-Hierro que se encuentra en un cerro alargado muy próximo al anterior.
- 9.- VERADET. Yacimiento de la Edad del Bronce.
- 10.- SIERRA DE PUYALS I. Yacimiento de la Edad del Bronce-Hierro.
- 11.- SIERRA DE PUYALS II. Yacimiento de la Edad del Bronce-Hierro.
- 12.- PUYALS DE AMBROSIO. Yacimiento de Edad de Bronce.
- 13.- PUYALS DE MENAIXO. Yacimiento de Edad de Bronce.
- 14.- LA ESPERANCETA. Yacimiento del Bronce Final-Hierro con necrópolis tumular.
- 15.- TOZAL DE CASTRO. Yacimiento de la Edad del Bronce.
- 16.- LA CERDERA. Yacimiento Iber-Romano.
- 17.- EL REGAL. Yacimiento Romano.

TITULO V
REGIMEN DE USOS

TITULO V
REGIMEN DE USOS

CAPITULO I

USOS DE LA EDIFICACION

- ART. 162.-Clases.

Se contemplan en estas Normas los siguientes usos:

- Uso residencial
- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso de almacenaje.
- Uso artesanal.
- Talleres de reparación.
- Uso industrial.
- Uso agrícola.
- Uso ganadero.
- Uso de equipamientos.

- ART. 163.-Concepto.

La definición de los diferentes usos será la siguientes:

- Uso residencial
Es el edificio cuyo principal uso es el de ser destinado a vivienda o residencia permanente de una o varias familias o grupos de personas.
- Uso hotelero
Es el destinado a hoteles o pensiones; destinado a la residencia no permanente, en los que se pueden incluir usos complementarios (salas de reunión, bares, restaurantes, etc).
- Uso comercial
Es el destinado a la compraventa de mercancías de uso común, ya sea al por menor, al por mayor o al detalle, almacenes comerciales y locales

destinados a la prestación de servicios al público, incluyendo las instalaciones recreativas, de espectáculos, etc.

- Uso de oficinas

Es el destinado a actividades técnicas y administrativas de carácter público o privado, y el que se destina a despacho profesional de cualquier clase.

- Uso de almacenaje

Es el destinado a la guarda, acopio o conservación de materiales, pero no a la transformación ni a la venta minorista de los productos almacenados.

- Uso artesanal

Es el destinado a actividades de carácter artesanal, que transforman productos con el trabajo de un máximo de 5 personas, y un límite máximo de potencia de 20 HP.

Se entienden así mismo como tales las explotaciones de cualquier tipo y sin límite en el número de personas en las que sólo trabajen los miembros de una familiar en 2º grado (hijos, padres, hermanos,.).

- Talleres de reparación

Es el destinado a reparaciones de máquinas, vehículos, madera, útiles, etc., que no transforman unos productos en otros, sino que se limitan al montaje y reparación de piezas de la maquinaria.

Incluye talleres de coches, instalaciones de lavado, engrase y reparación de vehículos, etc.

- Uso industrial

Es el destinado a la transformación y manipulación de materias primas o productos transformados, para ser convertidas en otras materias mediante transformación física o química de sus componentes, o cualquier industria artesanal que cuente con más de 5 trabajadores.

- Uso agrícola

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

- Uso ganadero

Es el destinado a la guarda y explotación de animales.

- Uso de equipamientos

Es el destinado a servicios de interés público o colectivo, de carácter dotacional (administrativo, educacional, sanitario, religioso, cultural, asociativo, de hospedaje social, benéfico) y también el uso deportivo y el destinado al albergue de servicios para los ciudadanos (estaciones de

transporte de personas, almacenes para servicios municipales, instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía, teléfono, correos, etc.).

- ART. 164.-Subsidiaridad

En lo no previsto en este P.G.O.U. para el régimen de los distintos usos, se aplicará lo dispuesto en del P.G.O.U. de Ámbito Provincial de Huesca.

CAPITULO II

USOS INDUSTRIALES

- ART. 165.-Concepto.

Es el destinado a la transformación y manipulación de materias primas o productos transformados, para ser convertidas en otras materias mediante transformación física o química de sus componentes, o cualquier industria artesanal que cuente con más de 5 trabajadores.

- ART. 166.-Categorías.

Se establecen las siguientes categorías de industrias:

1ª.- Industria sin molestias para la vivienda e instalaciones industriales necesarias para el servicio de la zona dónde se emplazan, que pueden instalarse en el propio edificio residencial.

Para que puedan clasificarse como de 1ª categoría deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Intensidad sonora máxima transmitida al exterior o a viviendas contiguas:

- día: 45 Db.

- noche: 30 Db.

b) Vibraciones máximas producidas por la industria:

- día: 0,20/ms².

- noche: 0,15/ms².

c) Potencia máxima eléctrica: 15 Kw.

d) Superficie máxima: 200 m².

2ª.- Industria tolerable junto a la vivienda, que no pueden instalarse en el propio edificio residencial.

Para que puedan clasificarse como de 2ª categoría deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Intensidad sonora máxima transmitida al exterior o a viviendas contiguas:

- día: 45 Db.
- noche: 30 Db.

b) Vibraciones máximas producidas por la industria:

- día: 0,35/ms².
- noche: 0,20/ms².

c) Potencia máxima eléctrica: 100 Kw.

d) Superficie máxima: 500 m².

3^a.- Resto de industrias que no cumplan las condiciones para que puedan clasificarse como de 1^a o 2^a categoría.

TITULO VI
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

TITULO VI
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

- ART. 167.-Subsidiaridad.

La normativa sobre actividades calificadas y no calificadas, protección de la atmósfera frente a la contaminación atmosférica, protección de la atmósfera frente a la contaminación por ruidos y vibraciones, protección de la contaminación por residuos sólidos, protección de los recursos hidráulicos y normativa para instalaciones ganaderas, se regirá por lo dispuesto en del P.G.O.U. de Ámbito Provincial de Huesca.

TITULO VII

ELEMENTOS PUBLICITARIOS
Y
OTRAS INSTALACIONES

TITULO VII
ELEMENTOS PUBLICITARIOS Y OTRAS INSTALACIONES

CAPITULO I

- ART. 168.-Letreros y carteles.

Los letreros y carteles, incluyendo los letreros adosados, se instalarán a una altura mínima de 2,50 mts., medida desde la rasante de la acera, no pudiendo sobrepasar el límite máximo permitido para los cuerpos volados.

- ART. 169.-Toldos.

1.- Los toldos se instalarán a una altura mínima de 2,50 metros, medida desde la rasante de la acera.

2.- Cuando el toldo se instale en plantas piso, el vuelo máximo permitido será de 0,80 mts., medido desde el paramento en el que esté situado.

3.- Cuando el toldo se instale en la planta baja, el vuelo máximo permitido será de 2 metros, debiendo retirarse 30 cm. de la arista exterior de la acera.

- ART. 170.-Vallas.

En los solares sin edificar, se construirán vallas de cerramiento, con tratamiento uniforme, el tipo será igual para todos los solares, será opaco y con una altura máxima de 2,50 metros.

El frente de la casa o solar dónde se practiquen obras de nueva construcción se cerrará siempre con una valla de elementos prefabricados.

El máximo espacio que podrá ocuparse con la valla será de 1,50 mts. desde la línea de fachada.

- ART. 171.-Colocación de Materiales durante las Obras.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, cuando no fuera posible la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.

- ART. 172.-Andamios y Medios Auxiliares.

Cumplirán lo establecido en el pliego general de condiciones de la edificación de la Dirección General de Arquitectura.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán, conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de modo que evite todo peligro para operarios y tránsito. En todo caso en la instalación de los andamios deberá garantizarse la seguridad en el tránsito peatonal, dejando un paso de 0,90 mts. de anchura por 2,10 mts. de altura.

Los aparatos de ascensión de materiales sólo se podrán situar en el interior de la casa o solar, o dentro de la valla de prevención, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo autorización concreta.

- ART. 173.-Zanjas en Vías Públicas.

Deberán estar debidamente señalizadas e iluminadas por la noche, debiendo dejarse un paso peatonal de 90 cm. como mínimo.

- ART. 174.-Rebaje en Aceras para Entrada a Garajes.

Se utilizará bordillo de badén, no permitiéndose ningún rebaje en la acera, siendo ésta con pendiente uniforme hacia la calle con un máximo del 2%.

- ART. 175.-Líneas de Alta Tensión.

En las zonas afectadas por las líneas de alta tensión no se permitirá construcción alguna hasta tanto se haya desviado el paso de la línea en forma reglamentaria.

- ART. 176.-Pararrayos.

Será de aplicación la norma NTE-IPP.

Zaidín, Febrero de 2.002
El Arquitecto

Fdo: D. José Miguel Torruella Molet

ANEXO
CATALOGO

