

DOCUMENTACIÓN ESCRITA (DE)

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**



**DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AYERBE**

**OCTUBRE de 2019**





<b>TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....</b>	<b>7</b>
<b>T.I. - Capítulo 1. Iniciativa y objeto del Plan General de Ordenación Urbana .....</b>	<b>7</b>
<b>T.I. - Capítulo 2. Contenido de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana .....</b>	<b>9</b>
<b>T.I. - Capítulo 3. Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbana, oportunidad y conveniencia de su redacción.....</b>	<b>11</b>
I.3.1. El nuevo Plan General, marco para definir un Proyecto para el siglo XXI .....	11
I.3.2. Fundamentos y criterios para la elaboración del Plan General .....	11
<b>T.I. - Capítulo 4. Antecedentes y marco jurídico urbanístico .....</b>	<b>13</b>
I.4.1. Antecedentes de planeamiento municipal .....	13
I.4.2. Marco jurídico urbanístico del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.....	14
<b>TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>17</b>
<b>T.II. - Capítulo 1. Criterios y objetivos de planeamiento .....</b>	<b>20</b>
II.1.1. Criterios y objetivos generales .....	20
II.1.2. Medidas protectoras y conservadoras .....	20
<b>T.II. - Capítulo 2. Estructura territorial y urbana. Caracterización funcional y modelo de ordenación .....</b>	<b>23</b>
II.2.1. Objetivos y propuestas en suelo urbano.....	23
II.2.1.1. Propuestas en el núcleo de Ayerbe.....	26
II.2.1.2. Propuestas en el núcleo de Losanglis .....	31
II.2.1.3. Propuestas en el núcleo de Fontellas.....	32
II.2.2. Objetivos y propuestas en suelo Urbanizable.....	33
II.2.2.1. Propuestas en el núcleo de Ayerbe.....	35
II.2.3. Objetivos y propuestas en suelo no urbanizable .....	36
II.2.4. Concepto de núcleo de población.....	38
<b>T.II. - Capítulo 3. Clasificación, calificación y gestión del suelo .....</b>	<b>39</b>
II.3.1. Clasificación del Suelo .....	39
II.3.1.1. Suelo Urbano.....	39
II.3.1.1.1. Superficies .....	40
II.3.1.1.2. Unidades de Ejecución y Plan Especial en suelo urbano no consolidado.....	43
II.3.1.2. Suelo Urbanizable .....	45
II.3.1.3. Suelo No Urbanizable.....	47
II.3.1.3.1. Categorías .....	47



II.3.2. Calificación del Suelo .....	48
II.3.2.1. Residencial: Casco Antiguo (R1).....	49
II.3.2.2. Residencial: Extensión Grado 1 (R2) y 2 (R3).....	49
II.3.2.3. Residencial: Unifamiliar Aislada (R4) .....	49
II.3.2.4. Industrial (I).....	49
II.3.2.5. Equipamientos.....	49
II.3.2.6. Espacio Libre de Uso Público.....	49
II.3.2.7. Espacio Libre de Uso Privado .....	50
II.3.2.8. Sistema General Ferroviario.....	50
II.3.2.9. Sistema General Viario.....	50
II.3.3. Sistemas Generales .....	50
II.3.3.1. Criterios de inclusión de Sistemas Generales Adscritos .....	50
II.3.3.2. Ratio mínima de espacios libres de uso público por habitante .....	53
II.3.4. Gestión del Suelo .....	55
II.3.4.1. Aplicación de las Normas del Plan General.....	55
II.3.4.2. Desarrollo del Plan General.....	55
II.3.4.3. Delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.....	56
II.3.4.4. Obtención de suelo destinado a Sistemas Generales .....	56
II.3.4.5. Sistemas de Actuación .....	56
II.3.5. Aprovechamientos y Repartos .....	56
II.3.5.1. Distribución de beneficios y cargas .....	56
II.3.5.2. Cálculo de aprovechamientos .....	57
II.3.5.3. Reserva para vivienda protegida .....	57
II.3.5.4. Cálculo de coeficientes de homogeneización.....	57
II.3.5.5. Aprovechamiento Urbanístico Subjetivo.....	58
II.3.5.6. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado .....	61
<b>T.II. - Capítulo 4. Programa de actuación.....</b>	<b>63</b>
II.4.1. Etapas y Plazos de ejecución .....	63
II.4.2. Condiciones para la Revisión del Plan General.....	65
<b>TÍTULO III. CUADRO SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>67</b>
<b>T.III. - Capítulo 1. Clases y categorías de suelo .....</b>	<b>67</b>
III.1.1. Clasificación del suelo del término municipal .....	67
III.1.2. Calificación del suelo urbano .....	67
<b>T.III. - Capítulo 2. Ámbitos de Suelo urbano no consolidado .....</b>	<b>69</b>
<b>T.III. - Capítulo 3. Sectores de suelo urbanizable delimitado .....</b>	<b>69</b>
<b>T.III. - Capítulo 4. Sectores de suelo urbanizable no delimitado .....</b>	<b>69</b>
<b>T.III. - Capítulo 5. Sistemas Generales .....</b>	<b>70</b>



<b>TÍTULO IV. ANEXO DE SÍNTESIS .....</b>	<b>71</b>
<b>T.IV. - Capítulo 1. Resumen de la Memoria Descriptiva.....</b>	<b>71</b>
IV.1.1. Análisis del territorio y configuración urbana .....	72
<b>T.IV. - Capítulo 2. Objetivos del Plan General.....</b>	<b>72</b>
IV.2.1. Escenario previsto para el nuevo Plan .....	72
IV.2.2. Clasificación y calificación del Suelo .....	72
IV.2.3. Gestión del PGOU .....	73
<b>ANEXO I. INFORME SOBRE IMPACTO DE GÉNERO.....</b>	<b>75</b>





## **TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

### **T.I. - Capítulo 1. Iniciativa y objeto del Plan General de Ordenación Urbana**

Se redacta esta Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Ayerbe.

La redacción de la Revisión del PGOU está siendo llevada a cabo por la empresa Olano y Mendo Arquitectos SLP.

#### Equipo redactor del PGOU

- Alberto Mendo Martínez. Arquitecto. Director del trabajo.
- César García de Leániz Domínguez. Geógrafo.
- Daniel Olano Pérez. Arquitecto.
- Daniel San Andrés Blasco. Historiador del Arte

Como ya se ha reseñado en la Memoria Descriptiva, las Normas Subsidiarias (NN.SS.) vigentes se aprobaron definitivamente en el año 1993. Dicho documento se encuentra adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (L.U.A.), mediante la Homologación de las NN.SS. a Plan General de Ordenación Urbana aprobada en marzo de 2003.

El primer objetivo de este documento de Aprobación Inicial de Plan General de Ordenación Urbana en redacción, será la adecuación del planeamiento urbanístico municipal, a los nuevos criterios legales, sociales y medioambientales, que rigen en la actualidad.

La nueva legislación estatal del suelo en su Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y la referente a la comunidad autónoma de Aragón, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA-2009), y la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, crean un nuevo marco jurídico al que acogerse y adaptarse.

Por otro lado, la legislación en materia medioambiental, tanto la estatal en su Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, como la autonómica, la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, hacen necesario la adaptación e incorporación de nuevos trámites para la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

La tramitación urbanística efectuada hasta la fecha ha sido la siguiente:

- Documento de Avance del PGOU se anunció en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca el 12 de junio de 2008 (BOPH nº 113), exponiéndose al público y recopilándose las sugerencias de los particulares.
- Aprobación Inicial, mediante acuerdo del Pleno de fecha 28 de julio de 2011, se acordó someter a exposición pública los documentos del PGOU y el Informe de Sostenibilidad Ambiental durante tres meses, con el fin de que los particulares presentaran las alegaciones que estimaran pertinentes. En este periodo se presentaron un total de 11 alegaciones.
- Aprobación Inicial, mediante acuerdo del Pleno de fecha 23 de mayo de 2013, se aprobó introducir modificaciones sustanciales al PGOU respecto al aprobado inicialmente el 1 de abril



de 2012, exponiéndose al público durante tres meses. En este periodo se presentaron un total de 12 alegaciones.

- Suspensión de la Aprobación Definitiva del PGOU por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) el 31 de enero de 2018 en tanto no se subsanen o aclaren una serie de cuestiones recogidas en su Informe.
- **Aprobación Definitiva del PGOU por parte del CPUH el 30 de julio de 2018 con una serie de prescripciones que se resuelven en el presente Documento de Texto Refundido.**





## T.I. - Capítulo 2. Contenido de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana

Los documentos del presente Plan General de Ordenación Urbana de Ayerbe, conforme a la LUA-2009 en su artículo 47, y al Reglamento de planeamiento, en su artículo 49 y siguientes, se agrupan del siguiente modo:

**1. Volumen de texto.** El presente documento consta de dos Memorias con los contenidos legalmente exigidos de Memoria Descriptiva y Memoria Justificativa.

La **Memoria Descriptiva** muestra la información recabada en los distintos campos de estudio, examinando los condicionantes y recursos cuantificables ya sean naturales, económicos, demográficos, etc., con que cuenta el municipio. Se estudian en ella, entre otros, los siguientes extremos:

- a) Características naturales del territorio. Se analizan los usos globales y aprovechamiento de que sea susceptible el territorio y la diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana o preservación en razón de sus características físicas.
- b) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales, sus antecedentes históricos y las previsiones de su evolución.
- c) Economía local, describiendo por sectores productivos el aprovechamiento de que es objeto el territorio.
- d) Sector público, indicando las disponibilidades de la administración actuante, los planes, proyectos y obras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano.
- e) Análisis de la configuración urbana y la posición del municipio en el sistema territorial más amplio. Se examina el planeamiento anterior y su ejecución, evaluándose las necesidades comunitarias y deduciéndose las alternativas de desarrollo disponibles para cubrirlas.

La **Memoria Justificativa** establece las conclusiones de la información anterior que condicionan la ordenación del territorio, analiza las alternativas de suelos disponibles y justifica el modelo de desarrollo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo. Se estructura en los apartados de:

- a) Motivos para la revisión del Plan, justificando la conveniencia y oportunidad de la tramitación seguida.
- b) Análisis del escenario supuesto para el futuro desenvolvimiento del Plan General, examinando la evolución prevista de las distintas variables con incidencia en la ordenación del territorio, con especial consideración de las Directrices de Ordenación Territorial y la Legislación de Patrimonio Cultural, Espacios Naturales, Montes, Aguas y cualquier otra que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas disponibles.
- c) Criterios de la ordenación y objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo, incluyendo las previsiones específicas para la realización de los sistemas generales y los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas en cada tipo de suelo, expresando las circunstancias que obligarían a la revisión del Plan.



- d) Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta, estableciendo las clases y categorías de suelo incidentes en el Plan con expresión de los criterios generales utilizados para su delimitación, resumiendo en cifras las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías en que se clasifica el suelo.

En el suelo urbano se motivan los criterios adoptados para la delimitación de los ámbitos consolidado y no consolidado.

En el suelo no urbanizable se justifican los factores tenidos en cuenta para la inclusión de sus terrenos en las categorías de SNU genérico y especial y se detalla el concepto adoptado de núcleo de población.

En el suelo urbanizable justificamos los criterios utilizados para establecer las categorías de suelo delimitado en sectores.

La justificación de la estructura del territorio prevista se completa con la información detallada relativa a los sistemas generales, acreditando la cobertura de los estándares dotacionales exigibles. Se exponen las medidas previstas para garantizar la protección del suelo no urbanizable y otros valores arquitectónicos y ambientales.

- e) Se ha elaborado un apartado donde se expone las previsiones detalladas para la gestión del Plan, concretando los sistemas de actuación, áreas de planeamiento complementario, resumen de sistemas generales, unidades de ejecución y sectores urbanizables, con una justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio y detalle de los cálculos efectuados para el reparto de aprovechamientos y adscripción de suelos de sistemas generales.

**El anexo de síntesis y el Estudio económico**, que analizará específicamente el impacto de las actuaciones contenidas en el PGOU sobre las Haciendas Públicas.

2. Volumen de Normas. Se agrupan en él las Normas Urbanísticas y el Catálogo de protección de patrimonio cultural.

En **fichas anejas** se detallan las condiciones particulares de cada uno de los suelos para los que se exigen posteriores desarrollos mediante figuras complementarias de planeamiento.

**3. Planos.** Se diferencian dos tipos, de información y de ordenación urbanística.

**Los planos de información** del Plan General reflejan la situación del territorio en lo que se refiere a sus características naturales y usos del suelo, aprovechamientos de todo tipo, infraestructuras y servicios existentes, planeamiento previo, estado actual del suelo urbano detallando el perímetro de cada tipo de suelo y las características de la urbanización y las edificaciones existentes.

**Los planos de ordenación** del Plan General definen la clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías del mismo. Describen la estructura orgánica del territorio que define el Plan, con señalamiento de los sistemas generales y los usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.

En cada categoría de suelo, los planos dan soporte y complementan lo prescrito en los documentos textuales del Plan General, siguiendo los extremos exigidos en el articulado del Reglamento D52/2002, y en particular en sus arts. 32 y ss. en lo que se refiere a delimitación, régimen de usos y regulación de las edificaciones.



## **T.I. - Capítulo 3. Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbana, oportunidad y conveniencia de su redacción**

### **I.3.1. El nuevo Plan General, marco para definir un Proyecto para el siglo XXI**

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) constituye una excepcional oportunidad para replantearse la ordenación del núcleo de Ayerbe, Losanglis y Fontellas y sentar las bases de un proyecto futuro para todos ellos. Por ello, el PGOU debe ser en esencia un proyecto de futuro para los habitantes del municipio y de los 3 núcleos, con el objetivo de seguir siendo un enclave estratégico con un papel de gran relevancia dentro del eje de comunicaciones con Pamplona y Canfranc.

El PGOU debe pretender, en primer lugar, solucionar los problemas que en Ayerbe y el resto de núcleos presentan, en segundo reequilibrar el territorio del término municipal en todos los órdenes y, en tercero, ofrecer a la sociedad un conjunto de propuestas ilusionantes con el fin de poder hacerlas realidad.

La elaboración de este PGOU se pretende desarrollar en el marco principal de los siguientes puntos:

- La flexibilidad del Plan para hacerlas compatibles con las demandas y necesidades, a la vez que se crea el marco apropiado para absorber oportunidades de desarrollo.
- La transparencia y participación ciudadana en todo el proceso de elaboración del PGOU.
- Valoración del criterio histórico-cultural y del medioambiental en la definición del proyecto de futuro y en la redacción del nuevo PGOU, de acuerdo con los actuales criterios de la sociedad.

El PGOU se ha de definir a partir del análisis de las circunstancias actuales que ha de permitir concretar los problemas y las oportunidades que ofrece el término municipal. En función de los mismos se han de fijar las características fundamentales de aquel, la estrategia general y, en su marco, las propuestas territoriales en que aquellas han de traducirse.

### **I.3.2. Fundamentos y criterios para la elaboración del Plan General**

El nuevo PGOU debe ser un instrumento que pueda adaptarse de un modo sencillo y ágil a las nuevas oportunidades de desarrollo socioeconómico y demandas urbanas que se planteen en el municipio de Ayerbe, sin necesidad de Revisiones cada corto periodo de tiempo.

Se pretende propiciar aquellas demandas propiciadas por el dinamismo de la sociedad de Ayerbe, caracterizado por:

- Interpretar la realidad y las experiencias históricas, considerando que la experiencia es la garantía del progreso.
- Lograr un equilibrio social, económico y territorial, por encima de intereses individuales o coyunturales.
- Expresarse de forma clara y fácil de interpretar.
- Que pueda ser llevado a la práctica y, en consecuencia, preparado para la gestión en las diversas circunstancias posibles.



- Estar preparado para ser desarrollado y ejecutado con agilidad, y pensado para poner en práctica actuaciones estratégicas que sean claves en orden a lograr los objetivos planteados.

La formulación del Plan que proponemos es un proceso complejo que ha comprendido varias líneas de análisis actuación:

- La línea directriz: constituye la definición de las intenciones:
  - La base del crecimiento y del cambio.
  - El esquema municipal y supramunicipal.
  - La ordenación urbana.
  - La intervención.
- La línea normativa: representa la definición de la regulación:
  - La naturaleza jurídica del Plan.
  - El régimen del suelo: clasificación y calificación.
  - El régimen de actuación: competencias, derechos, obligaciones y disciplina.
  - Las normas de calidad: ordenación, urbanización, equipamiento, edificación y medio ambiente.
- La línea económica y su programación: son las previsiones necesarias para su realización:
  - La adquisición del suelo.
  - Las obras de urbanización.
  - Las obras de edificación.
  - Las consecuencias de la gestión del Plan.
- La línea de cooperación: integra la previsiones y disposiciones que serán útiles a fin de que el planeamiento sea fruto de la participación ciudadana:
  - El consenso ciudadano.
  - La cooperación con otros municipios.



## T.I. - Capítulo 4. Antecedentes y marco jurídico urbanístico

### I.4.1. Antecedentes de planeamiento municipal

La ordenación urbanística vigente está regulada por las Normas Subsidiarias Municipales de 1993 homologadas a Plan General en el 2003, fecha desde la cual se han tramitado diversas modificaciones puntuales y se han producido cambios sustanciales tanto en la estructura del territorio como en la legislación en materia de urbanismo, edificación, medioambiental. Esto se ve reflejado en las continuas modificaciones que sobre todo en los últimos tiempos se han venido produciendo y que han puesto de manifiesto la insuficiencia o falta de adecuación en algunos aspectos del documento en vigor.

El análisis de las Normas Subsidiarias Municipales y del proceso de construcción de la ciudad revela como actualmente existe reserva de suelo dentro del núcleo urbano no consolidado, aunque esta no responde a las nuevas necesidades del municipio, ya que, debido a dificultades en la gestión de ese suelo la corporación se ha visto en la necesidad de plantear la búsqueda de otros emplazamientos más fáciles de desarrollar.

El problema de las unidades de ejecución sin desarrollar, principalmente con las situadas al norte de Ayerbe es que se ha localizado en las zonas de huerta, con un régimen de propiedad que dificulta su gestión quedando bloqueadas aquellas unidades de ejecución con emplazamientos conflictivos o propietarios con intereses encontrados.

Por otra parte, los solares existentes de ejecución directa son escasos y provienen en su mayoría del derribo de antiguas edificaciones en el casco antiguo lo que únicamente produce la renovación del tejido, pero en ninguno de los casos la mejora del espacio público.

La mayoría de las Unidades de Ejecución planteadas en este documento intentan de algún modo agilizar el desarrollo y la gestión involucrando en ellas al menor número posible de propietarios. En otros casos, como en las zonas de renovación de usos, al sur del núcleo de Ayerbe, el equipo redactor se ha visto en la necesidad de crear unidades de mayores dimensiones y, por tanto, con mayor número de propietarios involucrados debido a que estas zonas están sujetas a procesos de ordenación urbana que requieren superficies de mayor tamaño por motivos de carencia de los espacios públicos necesarios para los nuevos usos residenciales.

Es, además, esta carencia de suelo disponible dentro del núcleo urbano para nuevas dotaciones de espacios públicos de calidad, equipamientos, zonas verdes, aparcamientos, que hace necesario la previsión de nuevos suelos que hagan posible el crecimiento en este tipo de dotaciones tan importante para la sociedad de Ayerbe.

La expansión del núcleo y la previsión de suelo urbanizable se han diseñado en suelos del entorno del núcleo urbano de Ayerbe, **contribuyendo a la formación de un núcleo compacto**, aprovechando la accesibilidad y facilitando la conexión con los servicios urbanos existentes.

Por todo esto, se concluye que la revisión del Plan General debe sobre todo adecuar el instrumento de planeamiento a la nueva situación, que demanda la creación de nuevos puestos de trabajo y actividades, en espacios cualificados interconectados pero diferenciados del núcleo habitado, y en el que se apuesta fuertemente por su potencial turístico, creando espacios acordes con dichas expectativas capaces de atraer población de segunda residencia. Además, se pretende crear las condiciones óptimas que ayuden a fijar población que tiene su puesto de trabajo en Ayerbe y que acude diariamente desde otros lugares, permitiendo el desarrollo de un mayor número de servicios ya



sean privados o públicos, que contribuyan a la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio.

#### **I.4.2. Marco jurídico urbanístico del nuevo Plan General de Ordenación Urbana**

El Plan general debe enmarcarse en la normativa urbanística y territorial vigente, con el objetivo de conseguir un adecuado desarrollo territorial.

Según la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana constituye el principal mecanismo para que el municipio ejerza las facultades que para la gestión de sus intereses tiene constitucionalmente garantizada, en los términos establecidos en la normativa básica del régimen local y en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

El Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento de ordenación integral, abarcará todo el término municipal de Ayerbe, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

Son fines de la nueva ordenación urbanística:

- Concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio incorporando las determinaciones de ordenación estructural, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, pero todo ello:
  - Contribuyendo a la formación de un núcleo compacto, aprovechando la accesibilidad y facilitando la conexión con los servicios urbanos existentes.
  - Evitando los consumos innecesarios de recursos naturales y suelo.
  - Incorporando un estudio territorial, urbanístico, ambiental y social específico de los nuevos núcleos de demanda de servicios urbanísticos que prevea justificando su implantación por razones de interés público.
- Establecer la ordenación estructural del término municipal, considerando la estructura general y orgánica del territorio y el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, mediante las siguientes determinaciones:
  - Clasificación de la totalidad del suelo.
  - Red de Sistemas Generales formados por los espacios libres de uso público, infraestructuras y equipamientos.
  - Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.
  - Suelo destinado a viviendas protegidas.

Así mismo, es de aplicación todas aquellas determinaciones que se desprendan del planeamiento territorial vigente que resulte de aplicación, así como las directrices de ordenación del territorio y de otros planes o programas de especial incidencia en el mismo.

Una norma con posible incidencia territorial serían las relativas a las nuevas comunicaciones e infraestructuras de transporte, pero que, en caso de concretarse, necesariamente deberán contar en el PGOU, contribuyendo en tal caso a reforzar sus expectativas de desarrollo.



La protección del Patrimonio Cultural no va a sufrir modificaciones sustanciales, salvo, las que se puedan derivar de las medidas que se puedan establecer en el Catálogo de Protección de Edificios del PGOU, que, en todo caso, será más completo y restrictivo que en las actuales Normas Subsidiarias, de acuerdo con la legislación específica.

Los propios recursos y atractivos de Ayerbe junto con la estructuración de la comarca de la Hoya de Huesca y su cercanía a la capital, se traducen para Ayerbe en oportunidades y hay que crear un marco para que se puedan materializar en el momento oportuno.







## **TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

El Plan General adopta un modelo de estructura respecto de la ciudad y el territorio, que establece sus elementos determinantes, incluyendo objetivos, directrices y estrategias de desarrollo y, en particular, definiendo:

- a) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos.
- b) Los sistemas generales estructurantes: red viaria y sistema de comunicaciones, espacios libres públicos, equipamiento comunitario y otros servicios urbanos básicos y dotaciones.
- c) La delimitación de zonas sometidas a restricciones de uso por diversos valores ecológicos, ambientales, paisajísticos y/o culturales.
- d) Las necesidades de protección y mejora de la salud y la calidad de vida y, en consecuencia, las limitaciones y prohibiciones que resulten procedentes.
- e) Las estrategias de protección del patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental, así como las de recuperación y revitalización del casco antiguo.
- f) Las necesidades de protección del medio ambiente y la naturaleza y, en consecuencia, los criterios para preservar determinados terrenos del desarrollo urbanizador.
- g) Las pautas de intervención en el mercado del suelo y la vivienda mediante el establecimiento y delimitación de reservas de terrenos para la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.
- h) Los criterios para la definición del suelo no urbanizable en función de las circunstancias determinantes de protección.

El Plan General analiza las carencias y necesidades de equipamientos en suelo urbano, definiendo en el mismo, áreas homogéneas en función de aquéllas y proponiendo las posibles formas de obtención de las que resultan precisas. Para la definición de tales áreas se tienen en cuenta como referencia las que, desde perspectivas sectoriales, han delimitado las Administraciones competentes.

Se ha tratado de anticipar el proceso de renovación y consolidación formulando un nuevo marco urbanístico con la vista puesta en las determinaciones que desde el ordenamiento territorial más amplio van a producirse previsiblemente en los próximos años. Las actuaciones concretas en cada tipo de suelo se pueden resumir como sigue:

Se dimensiona el municipio por tanto no sólo para la población de hecho y la estacional sino además para el turismo que se busca fijar al menos en estancia de fin de semana o estival.

Si se trata de resumir en una imagen el tipo de población que proponemos, podríamos decir que trata de obtener una ciudad turística que presta los servicios básicos para su población residente habitual y ofrece una oferta atractiva para el turismo y con capacidad para constituirse en un centro adecuado para iniciativas empresariales, comerciales y de ocio de alcance regional, que den trabajo a la población joven.

Del mismo modo se pretende mantener viva la ilusión de un determinado sector de la población joven de Ayerbe, toda una generación que no ha residido habitualmente en Ayerbe, pero, sus padres si, y



ha pasado su infancia allí durante los fines de semana y vacaciones, para que se sigan sintiendo que pertenecen a Ayerbe y que es eso su pueblo, a pesar que residan en la capital o en otros núcleos.

Esta promoción de una imagen deliberadamente rural y turística nos parece que interpreta correctamente las aspiraciones locales.

Para resolver las necesidades residenciales planteamos soluciones diferentes según regulen el casco consolidado, las áreas de expansión urbana más modernas o bien las zonas aptas para grupos de viviendas unifamiliares.

En el casco histórico la prioridad es su conservación favoreciendo pequeñas actuaciones de renovación y facilitando la implantación de diversas actividades a nivel de equipamientos y servicios en los bajos comerciales, que lo revitalicen. En este caso no se plantean operaciones de transformación ni alteraciones en la trama y la estructura viaria que, aunque angosta e irregular se considera un valor a proteger.

Los nuevos desarrollos residenciales en la zona llana responden a criterios más modernos en los que convive vivienda colectiva en manzana con bloque abierto y bajos comerciales con oferta de unifamiliar en menor porcentaje. El viario es más amplio, regular y con zonas de aparcamiento. Para articular y comunicar eficientemente los diferentes barrios de la ciudad se proyecta una malla viaria que da continuidad a la existente.

Los nuevos desarrollos respetan la estructura urbana existente adaptándose a las nuevas demandas que requieren principalmente vivienda unifamiliar y vivienda colectiva de baja densidad con espacios libres comunitarios.

### SISTEMA DE COMUNICACIONES

Ayerbe está comunicado con Navarra y Huesca mediante la A-132 que forma parte dentro de la red de carreteras autonómica. También forma parte del viario supramunicipal, la A-125, que comunica Ayerbe con Ejea de los Caballeros y Zuera; la A- 1202 de Ayerbe a Sádaba, y la A-1206 a Loarre.

En cuanto a la red viaria primaria, el núcleo de Ayerbe, se estructura en torno a la C/ Joaquín Costa, la Travesía del Palacio y la Avenida del Duque de Bivona, creando dicho eje el principal espacio libre del núcleo, que como ya se ha comentado son la Plaza Aragón y la Plaza Santiago Ramón y Cajal. Otras vías destacables es la Avenida de Los Caballeros, Avenida de la Estación enlazando con la carretera A-1206 dirección Loarre.

Entre ambos ejes se crean las zonas principales donde se ha expandido Ayerbe hasta la actualidad, el barrio de la Estación, la C/ del Progreso y la C/ de Garlín, que forman parte de la red viaria secundaria. Al norte de Ayerbe, la C/ Ramona Acinto también ha servido para permitir la creación de una zona de viviendas.

En cuanto al viario interno del casco antiguo, destacan las calles Luis Espada, C/ Rafael Gasset, C/ San Miguel, C/ del Horno, C/ Saraseta, etc., como ya se ha comentado, la red viaria responde a una trama rectilínea de largas y estrechas calles, no aptas para un tráfico rodado fluido.

En las dos pedanías, las comunicaciones con Ayerbe se establecen por medio de la A-132 hacia Fontellas y de la A-125 con Losanglis. Entre ellos se comunican a través de una pista. En relación al esquema viario interior del núcleo de Fontellas cabe mencionar la intención de peatonalizar todo el núcleo.



## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (ELUP)

El modelo estructural del Plan General define el sistema general de Espacios Libres de Uso Públicos, que está constituido por Zonas Verdes y Parques.

Las normas del Plan establecen diferentes categorías que contemplan diversos tipos de espacios libres:

- Pequeños jardines y áreas de juego infantil.
- Parque urbano, corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

En la actualidad los Espacios Libres de Uso Público en suelo urbano tienen carácter de Sistema General, se trata de jardines como el Parque del León y áreas de juego infantil como el de la Plaza Santiago Ramón y Cajal. El Parque de Los Ciervos adquiriría carácter de parque urbano.

En los núcleos de Fontellas y de Losanglis destaca el Parque del entorno de las escuelas de Losanglis. En Fontellas no existe ningún espacio que pueda considerarse como Espacio Libre de Uso Público.

El resto de ELUP lo ocupan espacios residuales de las Unidades de Ejecución, ya que la compacidad de la trama urbana y la falta de suelo público en suelo urbano consolidado hacen difícil disponer de una reserva más amplia de espacios libres en el Suelo Urbano.

La nueva estructura general de espacios libres se ha planteado con dos objetivos. Por una parte, dotar a cada nuevo sector de un espacio libre de calidad, y por otro, acondicionar e integrar en la escena urbana elementos naturales del entorno de los nuevos desarrollos respetando su esencia, considerando que son un patrimonio natural a conservar, compatibilizando su protección con el uso y disfrute de la población, ampliando la superficie de parques suburbanos.

## SISTEMA EQUIPAMIENTOS

Respecto al sistema de equipamientos, el Plan General define el sistema general de equipamiento comunitario, que comprende los denominados equipamientos docente, social, deportivo y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses de la comunidad.

Además, habrá que añadir las superficies correspondientes a los módulos de reserva de los Planes Parciales que se desarrollaran en los nuevos suelos. La vía adoptada para la regulación de estos espacios dotacionales es la de favorecer su admisibilidad en la mayor parte de emplazamientos, antes que el de aplicar exhaustivamente una calificación específica, dada la diversidad de usos que pueden acogerse a esta denominación.

Para ello se dará cumplimiento a lo previsto en el Artículo 54 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, en cuanto a los módulos de reserva, al Decreto 52/2002 del Reglamento de Planeamiento.



## **T.II. - Capítulo 1. Criterios y objetivos de planeamiento**

### **II.1.1. Criterios y objetivos generales**

Las orientaciones estratégicas contenidas en la Ley 4/2009, de 22 de junio de Ordenación del Territorio, derivan en los siguientes criterios que rigen la ordenación del territorio:

- Incorporación al modelo de desarrollo de la perspectiva integrada del concepto de sostenibilidad, que conlleva la gestión inteligente y la protección de la naturaleza, el patrimonio, el paisaje, etc.
- Creación de un sistema territorial equilibrado y policéntrico, y mejora de la relación entre el medio rural y urbano.
- Accesibilidad equivalente de los ciudadanos a las infraestructuras asociadas a la movilidad y al conocimiento.

La ordenación urbanística propuesta por el Plan tendrá los siguientes objetivos generales:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos urbanos y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en el municipio de Ayerbe.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los habitantes, evitando la especulación del suelo.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervienen en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.
- Garantizar reservas para vivienda protegida.
- Definición de una referencia común para las modificaciones previstas por el municipio y atender sus necesidades urgentes de modificación de planeamiento.

### **II.1.2. Medidas protectoras y conservadoras**

El PGOU recoge dos tipos de medidas de protección, según los valores a proteger:

- Espacios naturales en Suelo No Urbanizable
- Valores patrimoniales y arquitectónicos en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento Urbanístico Aragonés, en las distintas clases y categorías de suelo el Plan General establece criterios orientativos para la delimitación, en su caso, de Zonas, Conjuntos, edificaciones, elementos u otros ámbitos o categorías de protección de los establecidos en la normativa de Patrimonio Cultural, para someterlos a la especial legislación sectorial protectora por razón de la materia.



Asimismo, podrá incorporar las normas necesarias para la protección del medio ambiente urbano o rural, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales, arquitectónicos y conjuntos urbanos.

Estas medidas de protección consisten en la prohibición de determinados usos o actividades, en el establecimiento de normas de protección, conservación y rehabilitación, o en la imposición de obligaciones tendentes a evitar las degradaciones de cualquiera de los elementos del medio ambiente natural y urbano, bien en las normas urbanísticas o bien en el Catálogo de Protección de edificios.

En Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, a efectos del Catálogo de Protección de edificios y de yacimientos arqueológicos, se regulan unas condiciones protección y de intervención, estableciendo diferentes niveles de protección (ambiental, estructural o integral) y delimitando los yacimientos arqueológicos.

En el Suelo No urbanizable, a efectos de las Normas Urbanísticas, se regula la protección respecto a la admisibilidad de usos, estableciendo una relación de usos compatibles, compatibles regulados o usos incompatibles, según las diferentes calificaciones adoptadas en esta clase de suelo.

El criterio general de las condiciones urbanísticas del Suelo no Urbanizable es limitar mediante relaciones detalladas de actividades los usos admisibles, preferentemente los relacionados con el aprovechamiento económico y agropecuario del territorio, y aquellos derivados de actuaciones concretas de equipamiento, deportivo o recreativo cuya realización supone un claro beneficio para los intereses comunitarios. Las limitaciones a la edificación se asimilan a las establecidas con carácter general por la legislación urbanística vigente.

Las viviendas aisladas en estos suelos requieren su vinculación a la explotación agraria mediante inscripción registral e informe de autorización del Departamento de Agricultura de la DGA. En actuaciones concretas de equipamiento de interés comunitario, podrán autorizarse por el órgano autonómico competente las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio agrario.

Dentro del ámbito del Plan de Recuperación del Quebrantahuesos las Normas remiten en esta categoría de suelo no urbanizable especial a las disposiciones del Decreto 184/1994, de 31 de agosto, de la Diputación General de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el Plan de Recuperación. Igualmente será de aplicación la legislación que con posterioridad pudiera modificar, ampliar o complementar sus determinaciones.

En las zonas consideradas como Z.E.P.A. será de aplicación la Directiva Comunitaria 79/409/CEE, al igual que la aplicación de las Directivas 92/43/CEE y 97/62/CE en el caso de los Hábitats de Interés Comunitario.

En Suelo No Urbanizable el Plan General contiene las siguientes determinaciones específicas:

- Delimitación perimetral de las áreas que el Plan haya incluido en esta categoría de suelo con expresión diferenciada de la circunstancia que ha determinado en cada caso la preservación del proceso urbanizador y edificatorio.
- Señalamiento pormenorizado de las actuaciones, actividades permitidas y prohibidas, usos previstos o que pudieran autorizarse, estableciendo las correspondientes y concretas condiciones urbanísticas por las que habría de regirse cada uno de ellos, dando prioridad al aprovechamiento económico y agropecuario del territorio, pero siempre con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.



- Establecimiento de las características de edificios y construcciones que pueden levantarse, de acuerdo con lo previsto en los artículos 30-33 de la Ley Urbanística, en función de los usos a que se destinen.
- Limitaciones específicas respecto de la posibilidad de implantar edificaciones e instalaciones de interés público, con una regulación del tipo de instalaciones a las que puede reconocerse el interés público a efectos de su ubicación en esta categoría de suelo.
- Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 30 y 246.2 de la LUA, del concepto de núcleo de población y establecimiento de medidas que impiden la posibilidad de formación de los núcleos de población, en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garantizan en todo caso la condición aislada de la edificación.
- Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúan y las medidas que deben adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.



## **T.II. - Capítulo 2. Estructura territorial y urbana. Caracterización funcional y modelo de ordenación**

Ayerbe es una de las escasas poblaciones de la provincia de Huesca que puede decirse que, a pesar de encontrarse dentro del área de influencia de la capital provincial, está absorbiendo cada vez más servicios supramunicipales. El dinamismo económico y demográfico ha sido notable estos últimos años, y en la actualidad se deben centrar esfuerzos por mantener esta situación a pesar de la incertidumbre que sobre la economía se tiene.

Si hasta fechas recientes la principal fuente de riqueza la constituía el sector servicios, apoyado estratégicamente en el reconocido patrimonio arquitectónico y paisajístico de la zona, en estos momentos las expectativas principales se basan en la diversificación de la base económica a través de la implantación de actividades industriales.

En base a esto, y considerando las sinergias y demandas que desde hace años hicieron posible la ubicación del Parque Industrial de Ayerbe, en el presente plan, se viene a diseñar un modelo de desarrollo que plantea un crecimiento industrial alejado del núcleo principal, en el eje estratégico de la carretera autonómica A-132, y un crecimiento residencial funcional, exclusivo y compacto en los tres núcleos de población del municipio.

Se apuesta por un desarrollo residencial de calidad capaz de desarrollar viviendas de segunda residencia, y de fijar población que se desplazaría para trabajar en el caso de apostar por una industria consolidada en el Parque Industrial de Ayerbe. Así pues, se pretende una diversificación de la economía de Ayerbe basada en unos sectores ya consolidados en Ayerbe, como es el sector servicios y el turismo, y potenciación del sector industrial, de incipiente implantación en el municipio.

### **II.2.1. Objetivos y propuestas en suelo urbano**

Tras el análisis y el diagnóstico de diversos aspectos de los tres núcleos y de la sociedad de Ayerbe podemos plantear una serie de objetivos a lograr desde el ámbito del planeamiento urbanístico. Además, los objetivos expuestos también se basan en criterios municipales y de los propios ayerbenses a través de sus sugerencias.

Estos objetivos son de distinta índole, algunos tienen su traducción en actuaciones urbanísticas concretas, otros se alcanzarán como consecuencia de la consecución de otras metas previas y algunos se plantean como intenciones generales deseables para el municipio cuyos mecanismos para alcanzarlo exceden del ámbito de un Plan General pero que forman parte del criterio para el desarrollo de este documento.

Con este PGOU se pretende actualizar y adaptar el planeamiento que viene desarrollándose en los últimos años a través de modificaciones ya aprobadas o simplemente otros planteamientos o iniciativas que el Ayuntamiento ha pretendido y que jamás se han podido materializar, y se traduce en una serie de operaciones prácticas, grafiadas de modo más detallado en planos, o en normas urbanísticas concretas.

Las líneas generales esbozadas por el Ayuntamiento en orden al modelo urbano de desarrollo deseado pueden resumirse así:

- 1) Resolución de los problemas pendientes en el Planeamiento Previo
  - Recogida en el suelo urbano consolidado de las áreas de reciente incorporación derivadas de la ejecución del Planeamiento Previo.



- Solución de los problemas de infraestructuras y falta de servicios urbanísticos, en determinadas zonas de los núcleos urbanos completando los desarrollos que en este momento se realizan de acuerdo con el planeamiento de desarrollo en tramitación.
  - Desarrollo de las unidades de gestión de suelo inconclusas y reordenación de algunas de ellas facilitando su gestión y desarrollo.
  - Reestudiar las Unidades de Actuación existentes, analizando su grado de desarrollo y el motivo por el cual no se han ejecutado, para hacerlas operativas y facilitar su gestión.
  - Eliminar las Unidades de Ejecución ya desarrolladas.
  - Regulación pormenorizada de los distintos usos, contemplando sus condiciones mutuas de compatibilidad.
  - Solución de los problemas que plantea la normativa actual en el Casco Antiguo residencial.
- 2) Adaptación de un documento obsoleto, tanto en términos de legalidad urbanística como de información de la realidad socioeconómica y física.
- Definición y delimitación de áreas que precisen un tratamiento especial.
  - Establecer unas zonificaciones merecedoras de un tratamiento diferenciado y específico, simplificando las calificaciones del Planeamiento anterior dentro del suelo Urbano.
  - Modificar las densidades de edificación admisibles, graduando las características desde el centro urbano hasta la periferia, haciendo más comprensible y simple la gama de calificaciones.
  - Definición espacial de zonas de equipamiento que hoy presentan un importante déficit, como los aparcamientos.
  - Estudiar un sistema general de comunicaciones más adecuado para la nueva configuración que resulta.
  - Renovación del tejido urbano. Se plantea la necesidad de desplazar las industrias ligeras y almacenes dentro del núcleo, recalificando estas zonas a residencial, potenciando así la regeneración del tejido urbano residencial y el traslado de este tipo de actividades fuera del espacio funcional propiamente residencial, es decir, al Parque Industrial de Ayerbe.
- 3) Mejora de las comunicaciones y de los espacios libres
- Transformación de vías en una malla jerarquizada que favorezca la accesibilidad.
  - Mejorar las vías de acceso y salida del tráfico rodado desde y hacia el núcleo,
  - Creación de nuevas dotaciones de aparcamientos en superficie cerca del casco y del comercio que permitan descongestionar de vehículos espacios libres de la ciudad emblemáticos.
  - Favorecer la circulación peatonal dentro del núcleo urbano.





- 4) Desarrollo del potencial turístico del municipio
  - Contribuir a la mejora del medioambiente urbano.
  - Establecimiento de medidas de conservación del patrimonio histórico y cultural y de concienciación del deber de conservación de las edificaciones privadas y públicas de los núcleos urbanos.
  - Compatibilizar los usos comerciales en los bajos de las viviendas para contribuir a la ampliación de la oferta comercial y de servicios de hostelería y ocio de modo que sea posible atraer un turismo de calidad.
  - Compatibilizar los usos de hospedaje.
  
- 5) Protección de la imagen e identidad del núcleo y del Patrimonio Cultural.
  - Elaborar un Catálogo que incluya los bienes inmuebles: edificios, monumentos, elementos... que, en atención a sus singulares valores o características, se deben conservar o mejorar. El Catálogo expresa el régimen jurídico de protección aplicable a cada uno de los bienes incluidos en el mismo, sin que ello suponga la no aplicación de la normativa de patrimonio cultural cuando así resulte procedente.
  - Mantener la catalogación de las Normas Subsidiarias anteriores, y establecer limitaciones más flexibles en un nuevo nivel de protección ambiental de manera que sea posible la renovación de inmuebles o la restitución con materiales originales y/o similares.
  
- 6) Mejora de las condiciones de vida en los núcleos rurales de Fontellas y Losanglis.
  - Considerar las posibilidades de desarrollo de suelo residencial favoreciendo su vinculación con el núcleo existente y el incremento de la dotación para equipamientos y espacios públicos.
  - Mejorar las comunicaciones de ambos núcleos rurales entre ellos mismos y con el de Ayerbe.

### II.2.1.1. Propuestas en el núcleo de Ayerbe

En el suelo urbano se mantiene con sensibles variaciones el límite del anterior ámbito denominado “PERI Las Eras” mediante unidades. Estos suelos conforman un área de entidad relevante para la ciudad por su ubicación estratégica dominando la panorámica del núcleo.



Ilustración 1. PERI de las Eras

Se plantean una serie de Unidades de Ejecución en zonas que anteriormente estaban destinadas a usos característicos de almacenaje, naves e industria ligera. Se pretende una renovación progresiva de los usos, tendente a consolidar el núcleo con usos puramente residenciales, aunque habrá usos compatibles, y a alejar del centro habitado los usos incompatibles al de vivienda, reutilizando el suelo disponible dentro del casco urbano bajo fines prácticamente exclusivos residenciales y terciarios.

En el caso de la Unidad de Ejecución UE-2 en la carretera A-125 a Losanglis, anteriormente calificada como Zona de naves-residencial, la parte consolidada ha sido considerada como suelo Urbano Casco Antiguo, debido a su tipología. La UE propone un vial trasero a estas casas que va hasta la Calle de la Portaza, abriendo otro frente de fachada y proponiendo un Espacio Libre de Uso Público (Dotación Local) en el extremo sur.

En la UE-3, al Sur de la Avenida de Ejea de los Caballeros, y en la actualidad destinada a usos exclusivos de almacenaje y naves, se ha visto la necesidad de una renovación de usos. Las actividades actualmente en uso en esta zona se verán justamente compensados por el valor añadido que supone el cambio de uso a residencial, pudiendo mantener su actividad hasta que la mayoría de los propietarios deseen desarrollar dicha Unidad conforme a este PGOU.

La UE-4, denominada “el Portal” ha sido objeto de varias modificaciones durante el periodo de vigencia de las NNSS anteriores, y sin éxito alguno se ha desarrollado nada en la misma. Actualmente ha sido reordenada respetando todos los informes sectoriales que paralizaban los tramites anteriores y hacían imposible su desarrollo y ejecución. De ahí esa banda de protección de más de 27 metros, derivada de un informe del INAGA que prescribía respetar el retranqueo de la línea límite edificación a la Cañada Real de Fontellas.

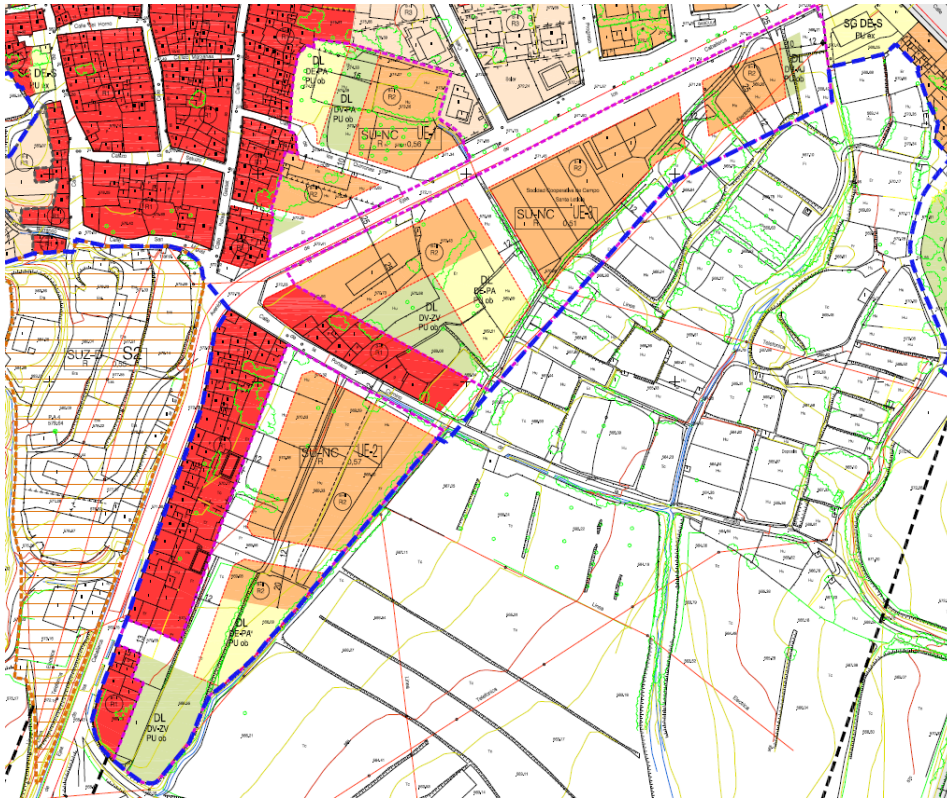


Ilustración 2- UE-1, UE-2 y UE-3



Ilustración 3. UE-4

En el caso de la UE-5 al sur de la denominada Huerta de Forcada, se busca una correcta ordenación en una gran manzana en la que existía un único frente de fachada residencial, hacia la calle Joaquín Costa, mientras que las traseras de esta manzana tenían una diferente calificación como almacenes y naves. Con las nuevas UE se reordena esta zona, abriendo nuevos viarios e integrando esta ordenación junto con la del SUZD-1 “Huerta Forcada 1”.

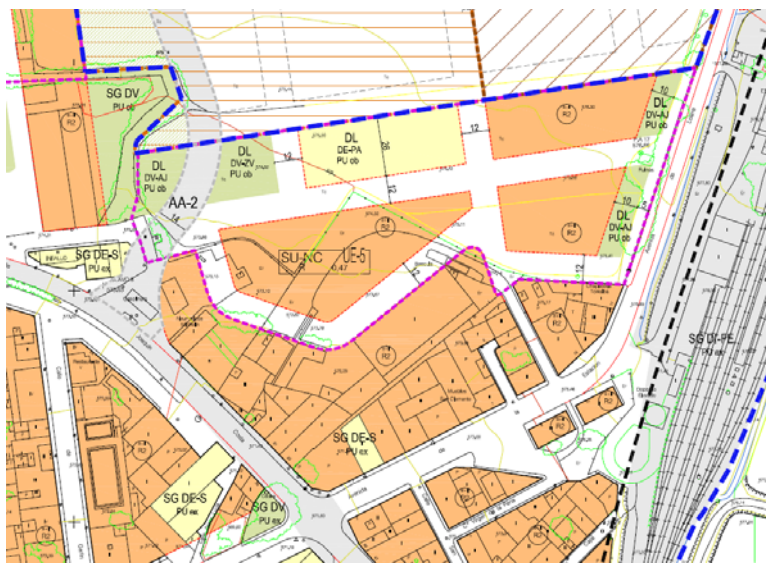


Ilustración 4. UE-5

La UE-6 se localiza próxima a la C/Ramona Acinto y a la C/Francisco de Goya, permitiendo una ordenación edificatoria acorde con la del entorno. Se prevé una nueva conexión viaria desde la C/Ramona Acinto con la Avd/ del Duque de Bivona.

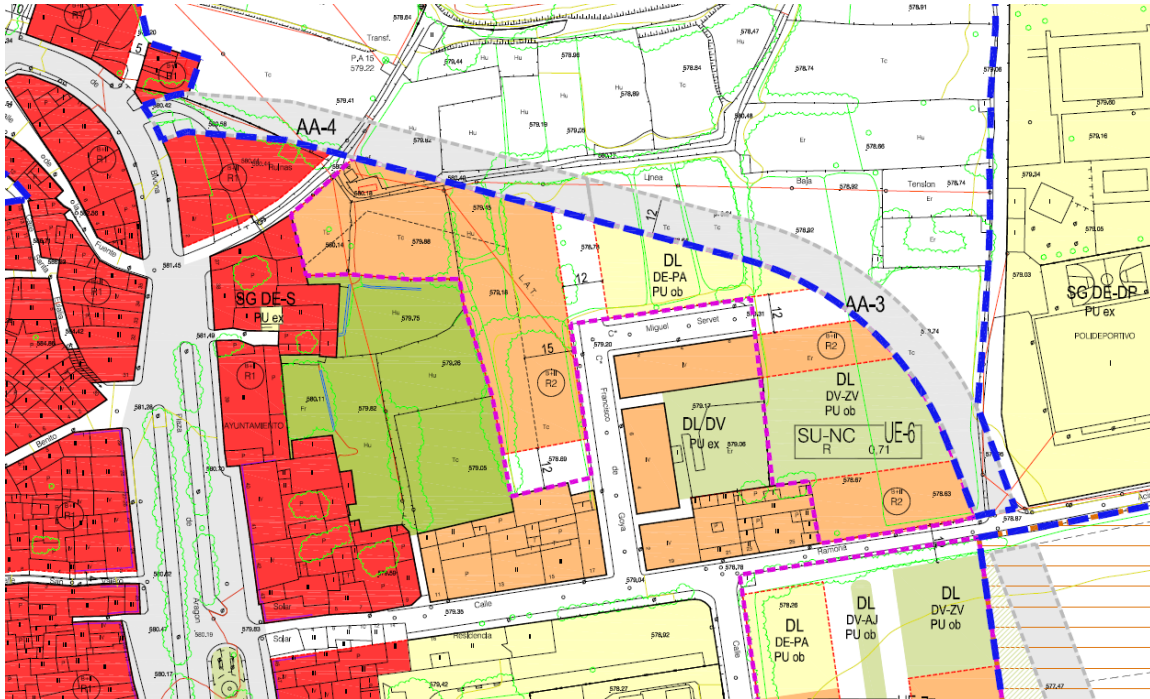


Ilustración 5. UE-6

La UE-7 se localiza en la C/del Progreso, dando continuidad a las edificaciones en hilera o pareada existentes en el entorno.

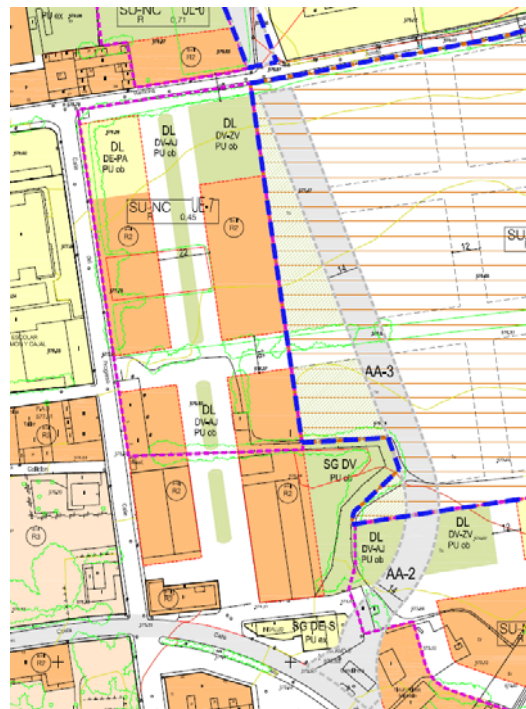


Ilustración 6. UE-7

Se incorpora el Parque Industrial de Ayerbe al suelo urbano ya que en la actualidad se encuentra totalmente urbanizado.

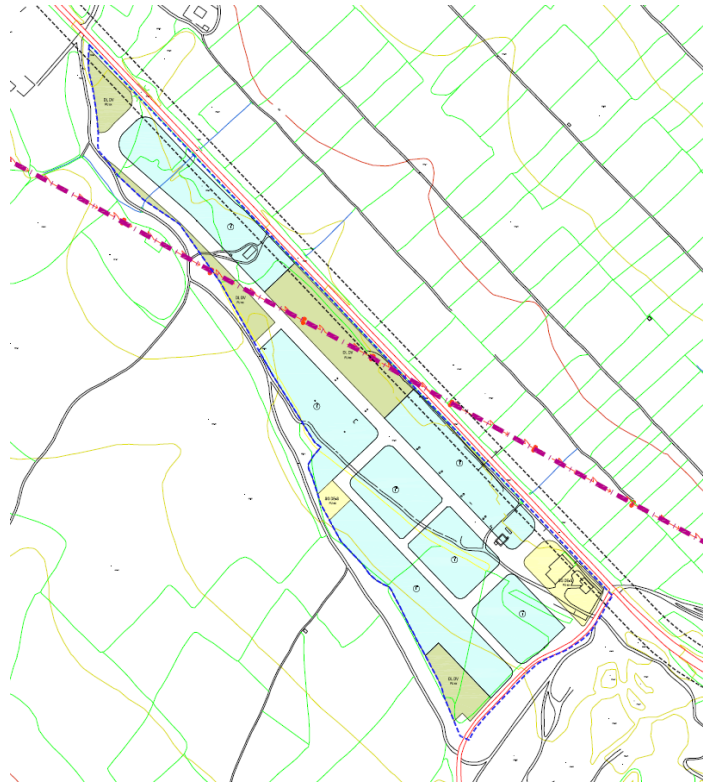


Ilustración 7. Parque industrial de Ayerbe

Prever la ampliación del Grupo Escolar adscribiendo la obtención de los suelos con cargo a los Suelos Urbanizables Delimitados del Plan y de los equipamientos cercanos a las piscinas, cuyos terrenos son propiedad del Ayuntamiento de Ayerbe.

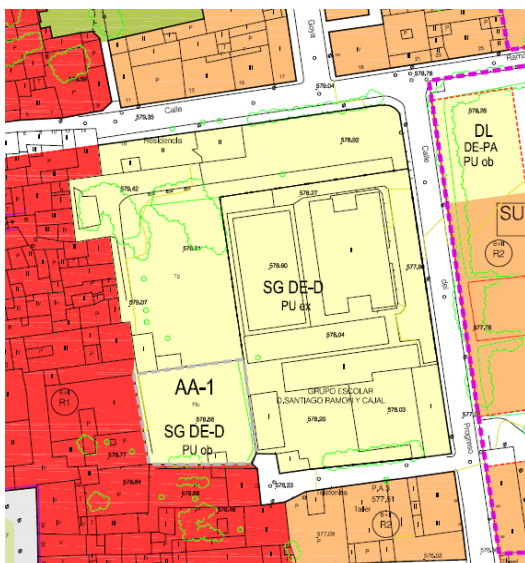
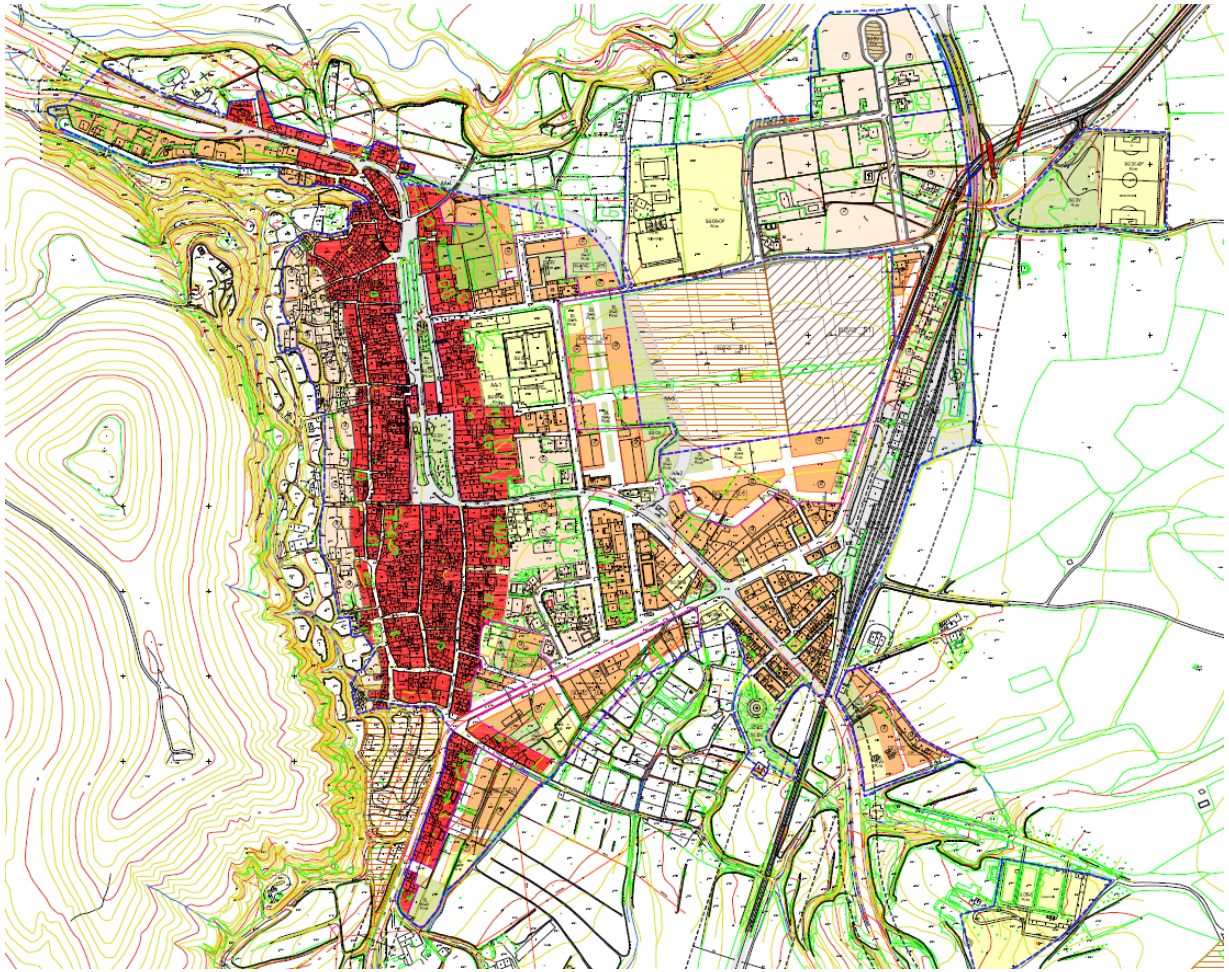


Ilustración 8. AA-1. Ampliación del grupo escolar



Ilustración 9. Ampliación del equipamiento deportivo



**Ilustración 10. Ordenación propuesta en el núcleo de Ayerbe**

### II.2.1.2. Propuestas en el núcleo de Losanglis

Se ha mantenido el perímetro del Suelo Urbano de las NNSS anteriores, realizando pequeños ajustes como la inclusión de suelos privados que en las anteriores NNSS quedaban fuera de ordenación sin motivos aparentes,

También se incluyó la ubicación del equipamiento de las Piscinas y el Espacio Libre de Uso Público del entorno de las escuelas.

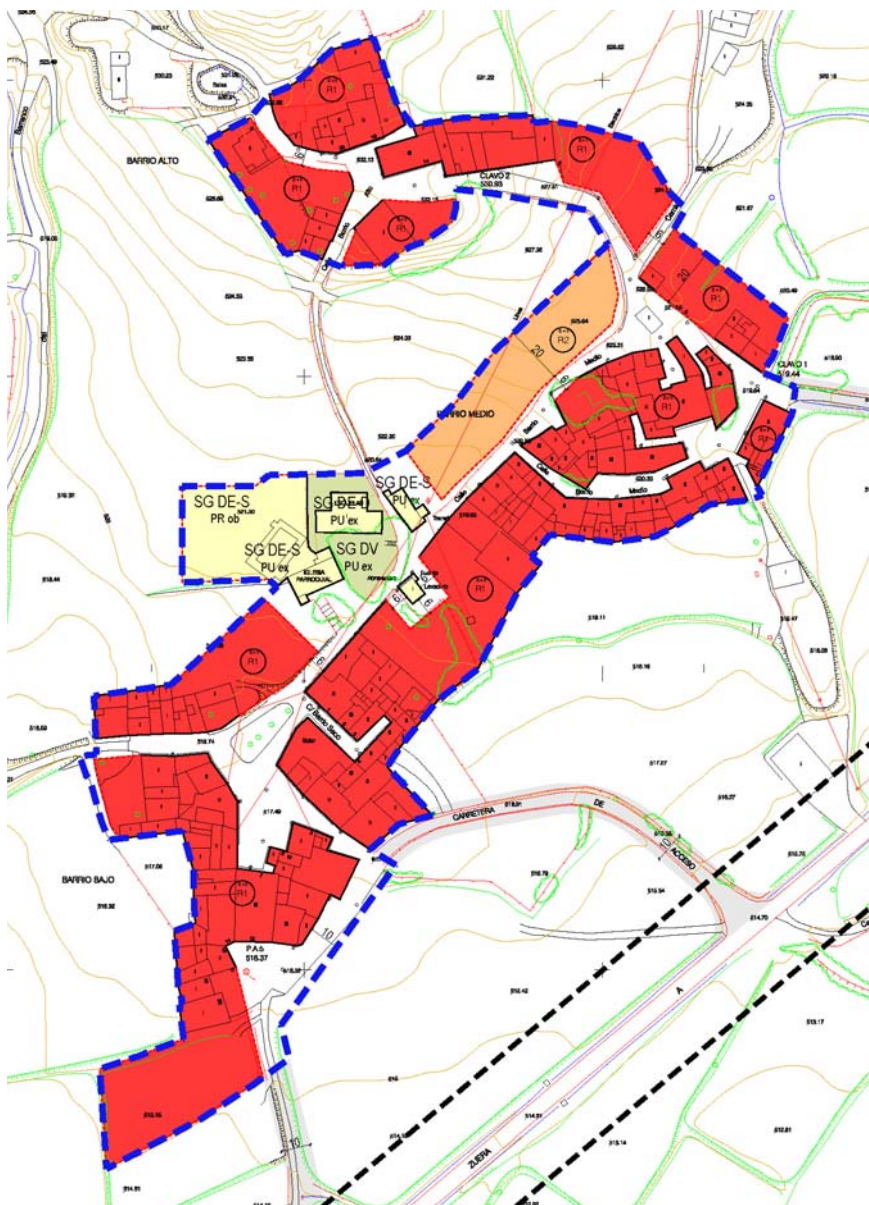


Ilustración 11. Ordenación propuesta en el núcleo de Losanglis

### II.2.1.3. Propuestas en el núcleo de Fontellas

En el núcleo de Fontellas se han realizado pequeños ajustes como la inclusión de suelos privados que en las anteriores NNSS quedaban fuera de ordenación sin motivos aparentes, y se han eliminado edificios que ya no existen, como por ejemplo las antiguas escuelas.

A diferencia que en el núcleo de Losanglis, en Fontellas existe un interés efectivo y una demanda real de viviendas de segunda residencia en este pequeño núcleo, por lo que se ha considerado proponer la creación de una zona de expansión de unos 4.085 m<sup>2</sup>. Se trata de un ámbito que compacta el núcleo hacia el este, a ambos lados de la pista a la carretera A-132.

Se califica como equipamiento, al norte la iglesia parroquial dedicada a Santa Ana y al sur, un ámbito donde está prevista la construcción de un equipamiento público de carácter social.

Finalmente, como espacio libre de uso público se grafía un parque infantil localizado junto al equipamiento de próxima construcción.

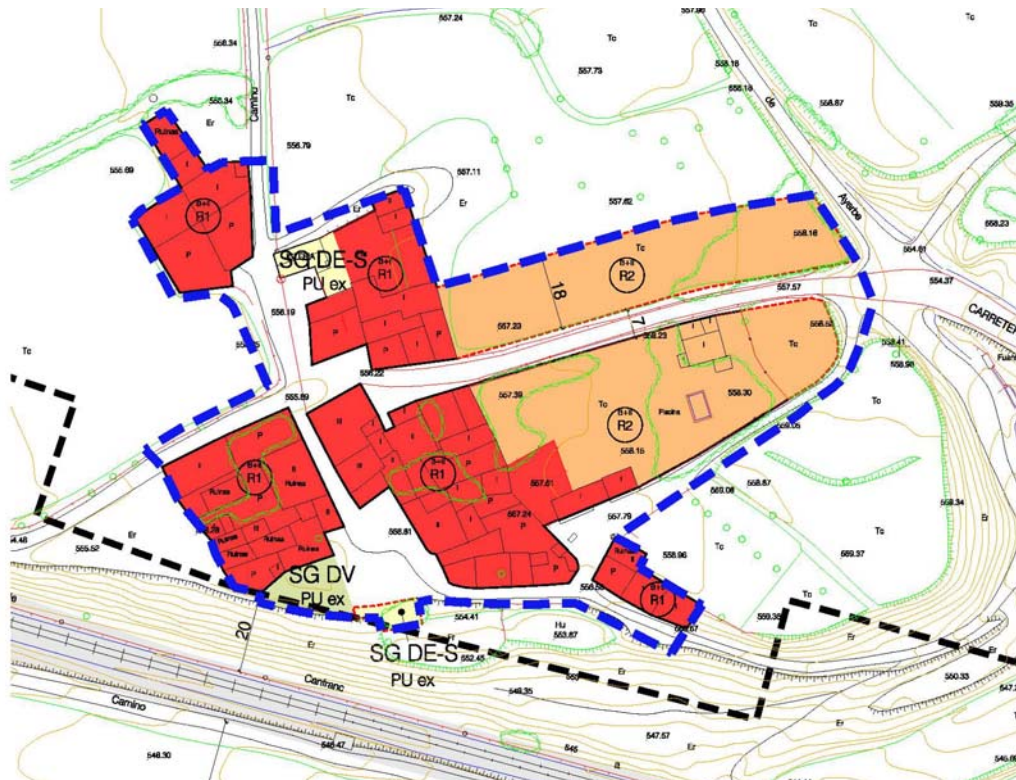


Ilustración 12. Ordenación propuesta en el núcleo de Fontellas





## II.2.2. Objetivos y propuestas en suelo Urbanizable

Tras el análisis y el diagnóstico de diversos aspectos como la proyección demográfica estimada, la coyuntura económica esperada, es necesario justificar la previsión de suelo necesario a medio/largo plazo.

Así en las FICHAS DE ORDENACION y PLANOS DE ORDENACION se determinan la calificación, los usos, densidades y edificabilidades globales, los usos compatibles para cada categoría de suelo, y las condiciones detalladas para proceder a su delimitación garantizando la adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición y ubicación de los sistemas generales.

Así pues, y en cumplimiento con el Art. 43 de la Ley 3/2009 este PGOU contiene la ordenación pormenorizada de todo el SUZD, con las siguientes determinaciones:

- Grafiado y fijación de los Sistemas Generales, con la suficiente precisión para permitir la redacción de planes parciales.
- Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.
- Forma de gestión.
- Bases orientativas para la ejecución, relativas a las calidades, plazos y diseño urbano.
- Los módulos mínimos de reservas para dotaciones locales y la densidad máxima serán las establecidas en la Ley 3/2009 y por el Reglamento de Planeamiento.

Las líneas generales esbozadas por el Ayuntamiento en orden al modelo urbano de desarrollo deseado para el suelo urbanizable pueden resumirse así:

- 1) Resolución de los problemas pendientes en el Planeamiento Previo
  - Previsión de futuros espacios residenciales más adaptados a las necesidades locales ante la escasez de suelo a corto y medio plazo
  - Los problemas de gestión de las anteriores Unidades de Ejecución y de sus propietarios, no hacía posible el desarrollo de estas áreas dentro del Suelo Urbano y en muchas ocasiones esto ha supuesto la necesidad de suelo disponible para que agentes e inversores externos puedan adquirir suelos para la construcción de viviendas.
  - Incrementar el patrimonio de suelo municipal ya que el ayuntamiento no dispone de suelo público en el núcleo consolidado para equipamientos y espacios libre de uso público.
  - Prever la ampliación otros equipamientos sanitarios, asistenciales...se estudiarán los existentes y las necesidades de la ciudad, conforme se vayan desarrollando las reservas de Suelo Urbanizable Delimitado.
- 2) Renovación del tejido urbano
  - Definición de las posibles actuaciones en los grandes vacíos existentes en el suelo urbano, como la Huerta de Forcada (SUZD-1), ubicada estratégicamente dentro del perímetro urbano ha sido objeto de gran interés por su desarrollo desde las Normas Subsidiarias de 1993.



3) Mejora de las comunicaciones y de los espacios libres

- Generar una malla jerarquizada que favorezca la accesibilidad entre las nuevas áreas de expansión y el núcleo.
- Mejorar las vías de acceso y salida del tráfico rodado desde y hacia el núcleo.
- Creación de vías más anchas con aparcamientos a ambos lados de las calles y que permitan descongestionar de vehículos el núcleo, favoreciendo la circulación peatonal.
- Creación de espacios terciarios y de ocio al servicio de la población que habita en el municipio y del turismo principalmente de ámbito supramunicipal, tales como ferias y eventos comerciales y de artesanía tradicional...

4) Desarrollo del potencial turístico del municipio

- Conservación del patrimonio cultural con financiación obtenida del desarrollo de suelos residenciales urbanizables asegurando así el equilibrio entre los nuevos crecimientos y la conservación del importante patrimonio.
- Facilitar los usos comerciales en los bajos de las viviendas para contribuir a la ampliación de la oferta de servicios de hostelería y ocio de modo que sea posible atraer un turismo de calidad.
- Potenciar el desarrollo de viviendas de segunda residencia de manera que supongan diferencias cualitativas respecto de la oferta existente en las proximidades.
- Control exhaustivo en lo que se refiere a la implantación de actividades ganaderas en el entorno de la ciudad.

### II.2.2.1. Propuestas en el núcleo de Ayerbe

El Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado SUZD-1 “Huerta Forcada 1” y SUNZD-1 “Huerta Forcada 2”, supone un gran vacío en el interior de lo que actualmente se considera núcleo urbano de Ayerbe. Debido a su ubicación estratégica, ha sido objeto de gran interés para su desarrollo desde las Normas Subsidiarias de 1993, pero por problemas de tramitación y gestión de ese suelo nunca se ha llegado a desarrollar nada.

Este suelo además posibilitaría la obtención de suelo público y la concentración de equipamientos escolares y deportivos.



Ilustración 13. Ortofoto Huerta de Forcada

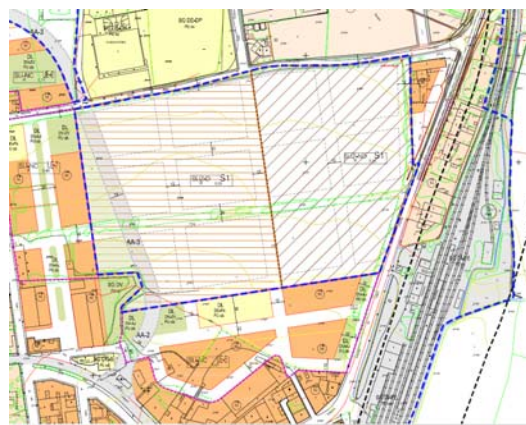


Ilustración 14. Ordenación del SUZD-1 y SUZND-1

El Suelo Urbanizable Delimitado SUZD-2 “San Miguel” supone una operación igualmente estratégica, ya que da continuidad y salida al PERI de “Las Eras” hacia la Avenida de Ejea de los Caballeros.



Ilustración 15. Ortofoto de San Miguel

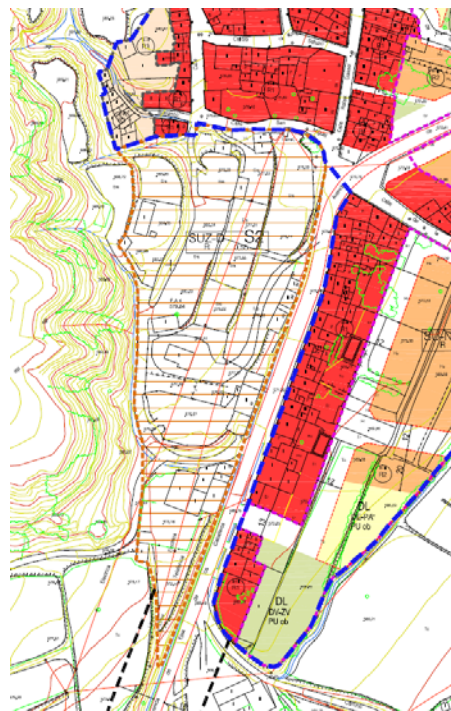


Ilustración 16. Ordenación del SUZD San Miguel

El Suelo Urbanizable Delimitado SUZD-3 “Los Almendros” se corresponde con el antiguo Sector SR-1 “Los Almendros”, en el que se tramitó y aprobó definitivamente una modificación puntual de las NNSS para su recalificación a Suelo Urbanizable.

Si bien se inició la tramitación del Plan Parcial que desarrollaba la ordenación pormenorizada del sector, con fecha 31 de octubre de 2007 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó suspender la emisión de informe sobre el mismo, por lo que dicho Plan Parcial no cuenta con aprobación definitiva al día de la fecha.

El PGOU propone mantener el SUZD-3 “Los Almendros”, excluyendo los terrenos que se encuentran en el trazado de la Cañada Real de Fontellas, si bien se considera necesario priorizar el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado en el interior del núcleo de Ayerbe frente a este Sector.

Por ello, se establece como condición obligatoria para poder llevar a cabo la urbanización de los suelos del SUZD-3 que se hayan edificado al menos el cincuenta por ciento (50%) de las viviendas permitidas en los suelos urbanizables delimitados del núcleo de Ayerbe.



Ilustración 17. Ortofoto terrenos Los Almendros



Ilustración 18. Ordenación Los Almendros

### II.2.3. Objetivos y propuestas en suelo no urbanizable

Tras el análisis y el diagnóstico de diversos aspectos del medio físico y natural del término municipal podemos plantear una serie de objetivos a lograr desde el ámbito del planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta lo que la normativa medioambiental y sectorial plantea al respecto.

Estos objetivos son de distinta índole:

- 1) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
- La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso urbanizador.
  - Zonificación del término municipal y la clasificación de zonas o ámbitos como Suelo No Urbanizable Genérico o de Especial de Protección.
  - La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.



- 2) Resolución de los problemas pendientes en el Planeamiento Previo
  - Respuesta al paso de las nuevas infraestructuras de comunicaciones de ámbito autonómico o nacional.
  - Regulación normativa de los usos en los suelos no urbanizables especiales.
  - Establecimiento de usos compatibles y no compatibles.
  
- 3) Adaptación de un documento obsoleto, tanto en términos de legalidad urbanística como de información de la realidad física.
  - Incorporar las protecciones medioambientales derivadas de las Directivas Europeas y demás legislación relativa al patrimonio natural y cultural.
  
- 4) Puesta en valor de los recursos ambientales y paisajísticos
  - Protección adecuada de los lugares destacados por su interés forestal, de la fauna, condiciones hidrológicas.
  
- 5) Desarrollo del potencial turístico del municipio
  - Contribuir a la mejora del medioambiente y puestos de información y de enseñanza de los valores naturales.
  - Establecimiento de medidas de conservación del patrimonio natural e histórico y cultural y de concienciación del deber de conservación.
  - Señalizar los caminos y paseos rurales de interés.
  - Facilitar y regular los usos de acampada.

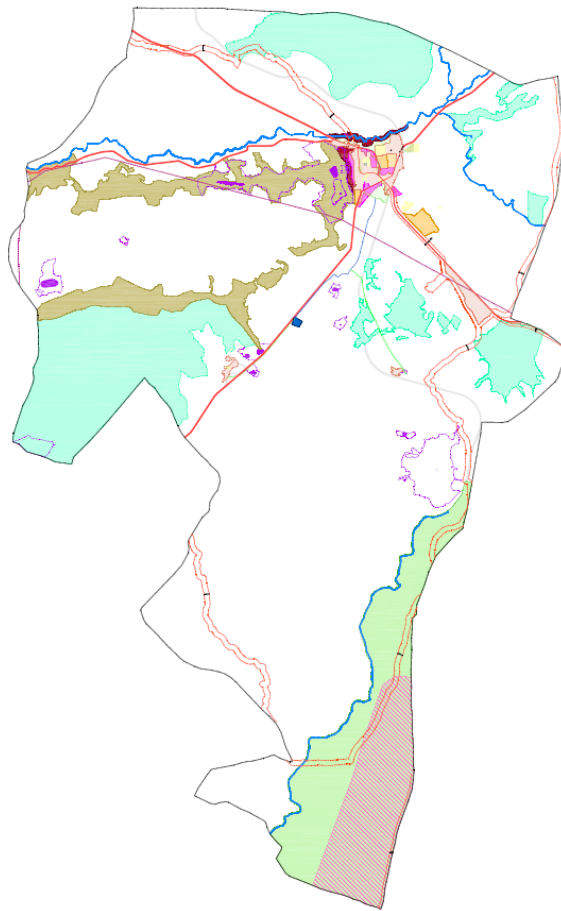


Ilustración 19. Clasificación del Suelo del TM de Ayerbe

#### II.2.4. Concepto de núcleo de población.

En cumplimiento del Art. 30.3 y del Art 52.f) del Reglamento de Planeamiento se establece el concepto de núcleo de población. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:

- Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- La finca en que se pretende edificar es inferior la parcela mínima establecida por las Normas.
- Existen otras parcelas con las que se comparte acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.
- Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.
- Se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio de ciento cincuenta (150) metros y con centro en cualquiera de ellas.



## **T.II. - Capítulo 3. Clasificación, calificación y gestión del suelo**

### **II.3.1. Clasificación del Suelo**

El PGOU de Ayerbe clasifica todo el suelo del término municipal, incluido el destinado a sistemas generales, en las siguientes clases y categorías:

- Suelo urbano, consolidado y no consolidado.
- Suelo urbanizable, delimitado y no delimitado.
- Suelo no urbanizable, especial y genérico.

La asignación pormenorizada de superficies para cada una de las clases y categorías de suelo se justifica en función de las circunstancias de hecho existentes, por las previsiones efectuadas sobre asentamiento de población, actividades y servicios de carácter colectivo. Se define en planos la delimitación de los respectivos perímetros.

#### **II.3.1.1. Suelo Urbano**

Tendrán la condición de suelo urbano, conforme al Art. 12 de la LUA-2009:

- 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. No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del plan general, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.
- b) Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

#### Suelo Urbano Consolidado

El suelo al que se atribuye la categoría de suelo urbano consolidado es el que cuenta con la condición de solar en sus parcelas edificables y para el que no existen previsiones de transformar significativamente su configuración física y estructura de usos. En estos suelos, el Plan General constituye un instrumento de ordenación específico y detallado, que contiene la regulación precisa del uso, conservación y eventual transformación de los terrenos y las edificaciones, de modo que cualquier actuación de edificación o uso del suelo puede verificarse directamente sin necesidad de un ulterior planeamiento de desarrollo.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos, según el Art. 14 de la LUA-2009:

- a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.



- b) Si no existiere planeamiento o si éste no concretare los requisitos, se precisará que, además de cumplir los requisitos establecidos en el Art. 12.a, la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente. En estos supuestos, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de veinte metros.

Según el Art. 27 de la LUA-2009 el derecho o deber de edificar se adquiere en este momento, es decir, una vez completada la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento. El derecho a edificar comprenderá también los aprovechamientos urbanísticos que, por estar funcionalmente vinculados al aprovechamiento en superficie, el planeamiento urbanístico municipal atribuya al subsuelo.

No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

#### Suelo Urbano No Consolidado

Conforme al artículo 13 de la LUA-2009, se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado los ámbitos urbanos que el Plan General somete a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

El plan general atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que someta a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior. Cuando se trate de terrenos ya transformados conforme al Art. 12 de la LUA-2009, el plan general podrá atribuirles la condición de suelo urbano no consolidado sometiéndolos al régimen de actuaciones integradas, cuando resulte necesaria su urbanización o reurbanización mediante la ejecución de actuaciones integradas de urbanización para alcanzar alguno de los siguientes objetivos:

- a) Delimitar unidades de ejecución, continuas o discontinuas, cuando el plan general atribuya un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, cuya ejecución requiera la gestión de una actuación integrada de urbanización.
- b) Corregir aquellas situaciones en las cuales la urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente.
- c) Establecer dotaciones de cesión obligatoria y gratuita.

#### **II.3.1.1.1. Superficies**

En el Suelo Urbano se ha producido una simplificación de calificaciones, respecto a las que las antiguas NNSS contenían. Así pues, el nuevo PGOU, además de simplificar las calificaciones, unifica criterios a la hora de establecer la normativa para cada una de ellas.

#### AYERBE

En el nuevo PGOU, en el núcleo de Ayerbe el incremento de Suelo Urbano se debe a:

- Desajustes en las superficies que supone actualizar la cartografía y digitalización de los planos de las NNSS.
- Se han incluido, además de los actuales suelos que se encontraban en esta situación, es decir el ya existente Suelo Urbano Consolidado, así como el Suelo Urbano No Consolidado (Unidades de Ejecución) otros terrenos o partes de parcelas que, el Equipo Redactor



considera, que ya tenían esa condición pero que por motivos diversos las NNSS no los consideraron como terrenos Urbanos. Este es el caso del entorno de la estación, en la Avenida de Loarre, totalmente urbanizada e integrada en la trama urbana.

- Se incorpora al suelo urbano consolidado los terrenos consolidados como el Parque Industrial de Ayerbe, por contar con los servicios necesarios, las obras de urbanización finalizadas y un alto porcentajes de edificación.
- Se incluyen los terrenos consolidados por la edificación y con los servicios urbanísticos, como el Cerrado de Fuertes.
- Se suma un aumento en Suelo Urbano No consolidado del PERI de las Eras, incluyendo los terrenos necesarios para sanear la zona eficientemente.
- Se incorpora una nueva Unidad de Ejecución, la UE-5, que se ha segregado y delimitado en la zona Sur de la Huerta de Forcada.



Ilustración 20. Suelo Urbano en Ayerbe

## LOSANGLIS

En este núcleo apenas se ha modificado el contenido de las NNSS, simplemente se han considerado las dotaciones locales: las piscinas municipales como Equipamiento y el entorno de las escuelas, como Espacio Libre de Uso Público.

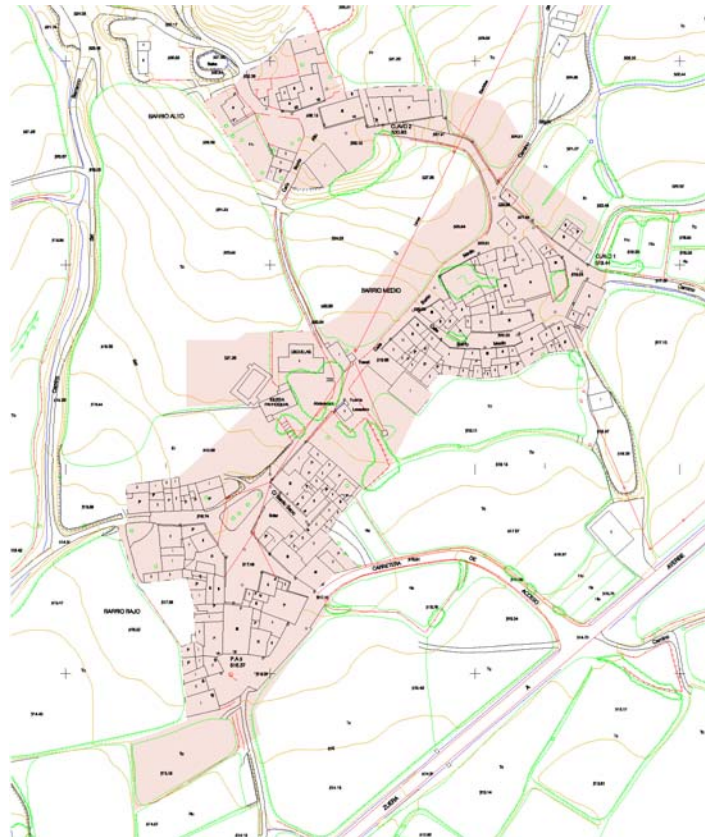


Ilustración 21. Suelo Urbano en Losanglis

## FONTELLAS

En Fontellas se ha incrementado el Suelo Urbano, incorporado unos terrenos a ambos lados de la pista a Ayerbe.



Ilustración 22. Suelo Urbano en Fontellas



### II.3.1.1.2. Unidades de Ejecución y Plan Especial en suelo urbano no consolidado

El artículo 42.4 de la LUA-2009, establece que en el suelo urbano no consolidado los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán los establecidos en dicha Ley para los Planes Parciales (75 viv/ha).

Las dotaciones locales mínimas exigidas y las propuestas para cada una de las UEs son los siguientes:

Nº UE	Uso	Tratamiento en el PGOU (*)	Módulos mínimos exigidos LUA-09			Módulos contenidos en el PGOU		
			Espacios Libres de Uso público (ELUP)	Equipamiento (EQ)	Totales	Espacios Libres de Uso público (ELUP)	Equipamiento (EQ)	Totales
UE-1	Residencial	UE	681,12 m <sup>2</sup>	567,60 m <sup>2</sup>	1.248,72 m <sup>2</sup>	761,00 m <sup>2</sup>	830,00 m <sup>2</sup>	1.591,00 m <sup>2</sup>
UE-2	Residencial	UE	1.271,04 m <sup>2</sup>	1.059,20 m <sup>2</sup>	2.330,24 m <sup>2</sup>	1.695,00 m <sup>2</sup>	1.064,00 m <sup>2</sup>	2.759,00 m <sup>2</sup>
UE-3	Residencial	UE	1.616,00 m <sup>2</sup>	1.342,60 m <sup>2</sup>	2.958,60 m <sup>2</sup>	1.715,00 m <sup>2</sup>	1.346,00 m <sup>2</sup>	3.061,00 m <sup>2</sup>
UE-4	Residencial	UE	1.722,96 m <sup>2</sup>	1.435,80 m <sup>2</sup>	3.158,76 m <sup>2</sup>	1.784,00 m <sup>2</sup>	1.456,00 m <sup>2</sup>	3.240,00 m <sup>2</sup>
UE-5	Residencial	UE	1.698,50 m <sup>2</sup>	1.335,00 m <sup>2</sup>	3.033,50 m <sup>2</sup>	1.872,00 m <sup>2</sup>	1.818,00 m <sup>2</sup>	3.690,00 m <sup>2</sup>
UE-6	Residencial	UE	1.260,48 m <sup>2</sup>	1.050,40 m <sup>2</sup>	2.310,88 m <sup>2</sup>	1.740,00 m <sup>2</sup>	1.085,00 m <sup>2</sup>	2.825,00 m <sup>2</sup>
UE-7	Residencial	UE	1.102,00 m <sup>2</sup>	826,50 m <sup>2</sup>	1.928,50 m <sup>2</sup>	1.728,00 m <sup>2</sup>	840,00 m <sup>2</sup>	2.568,00 m <sup>2</sup>

**Nota:** En aplicación del artículo 54.1 de la LUA-09, el número de habitantes potenciales equivalen a 30 m<sup>2</sup> construibles de uso residencial.

Las reservas mínimas que habrán de respetar las unidades de ejecución son (art. 54.4 LUA-09):

- a) Parques y jardines, plazas y paseos peatonales y áreas de juego: 10% de la superficie del sector o, si la reserva fuere superior, 6 m<sup>2</sup> por habitante potencial.
- b) Equipamientos: 5 m<sup>2</sup> por habitante potencial.

En la página siguiente se presenta una tabla resumen con los parámetros más relevantes de las UEs contempladas en el PGOU:



	Sistema de actuación	Plazos de desarrollo	Iniciativa	Uso	Zonificación	Sup. Total	Sup. Neta	Sup. Viales	Sup. ELUP	Sup Equip	Sup. Cesión	% Cesión	Edificabilidad Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad Neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificable total	Nº Total viv.	Densidad viv/ha	AM	Viv Libre (90%)	VPO (10%)
PE-1	Compensación	10	Privada	Residencial	Extensión G2	20.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,45		9.022,50	60	30	0,450	9.022,50	0,00
1	Compensación	10	Privada	Residencial	Extensión G1	6.088,00	2.838,00	2.238,00	761,00	830,00	3.829,00	62,89%	0,56	1,20	3.405,60	30	50	0,545	3.065,04	340,56
2	Compensación	10	Privada	Residencial	Extensión G1	11.306,00	5.296,00	3.251,00	1.695,00	1.064,00	6.010,00	53,16%	0,56	1,20	6.355,20	57	50	0,548	5.719,68	635,52
3	Compensación	10	Privada	Residencial	Extensión G1	16.160,00	6.713,00	6.386,00	1.715,00	1.346,00	9.447,00	58,46%	0,50	1,20	8.055,60	81	50	0,486	7.250,04	805,56
4	Compensación	10	Privada	Residencial	Extensión G1	9.572,00	4.332,00	2.000,00	1.784,00	1.456,00	5.240,00	54,74%	0,90	1,99	8.614,80	72	75	0,878	7.753,32	861,48
5	Compensación	10	Privada	Residencial	Extensión G1	16.985,00	6.675,00	6.620,00	1.872,00	1.818,00	10.310,00	60,70%	0,47	1,20	8.010,00	85	50	0,460	7.209,00	801,00
6	Compensación	10	Privada	Residencial	Extensión G1	9.190,00	5.252,00	1.113,00	1.740,00	1.085,00	3.938,00	42,85%	0,69	1,20	6.302,40	46	50	0,669	5.672,16	630,24
7	Compensación	10	Privada	Residencial	Extensión G1	11.020,00	5.262,00	3.190,00	1.728,00	840,00	5.758,00	52,25%	0,45	0,94	4.959,00	33	30	0,479	4.463,10	495,90
<b>TOTAL</b>						<b>100.371,00</b>	<b>36.368,00</b>	<b>24.798,00</b>	<b>11.295,00</b>	<b>8.439,00</b>	<b>44.532,00</b>				<b>54.725,10</b>	<b>464</b>			<b>50.154,84</b>	<b>4.570,26</b>

Ilustración 23. Parámetros urbanísticos de las UEs y el Plan Especial



### **II.3.1.2. Suelo Urbanizable**

Son los terrenos que el Plan General declara más aptos para ser urbanizados. Tienen la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria, con el fin de garantizar un desarrollo racional. En esta clase de suelo se incluyen las superficies necesarias para nuevos asentamientos de población y de actividades productivas, más fácilmente dotables de servicios urbanos.

Según el Art. 15 de la LUA, tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

El Plan General de Ayerbe contiene dos categorías, suelo urbanizable delimitado y no delimitado, y según el art. 16 de la LUA, tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el plan general.

El Plan General incluye en esta categoría de suelo las superficies necesarias para:

- a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevé.
- b) El establecimiento de sistemas generales, tanto locales como de escala municipal o superior.

Para establecer adecuadamente las capacidades y extensión del suelo urbanizable delimitado el Plan General pondera los siguientes factores:

- a) La situación existente.
- b) Las características del desarrollo urbano previsible.
- c) La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.
- d) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos, las infraestructuras y el equipamiento.
- e) Las previsiones sobre inversión pública y privada.
- f) La necesidad de coadyuvar a la flexibilización del mercado del suelo y la vivienda, como resultado de la interacción de las estrategias que el Plan incluya respecto del fomento de políticas urbanísticas de edificación forzosa y patrimonios públicos de suelo y del establecimiento de los condicionantes efectivos para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado.

En el suelo urbanizable delimitado el Plan General contiene las siguientes determinaciones:

- a) División del territorio en sectores para su desarrollo en Planes Parciales.
- b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- c) Desarrollo de los sistemas generales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
- d) Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.
- e) En su caso, el plan general podrá señalar la forma o formas de gestión previstas, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.



- f) Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación se efectúa indicando su carácter excluyente o alternativo, supeditando este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales a su compatibilidad mutua, asegurando el equilibrio de los usos, intensidades y equipamiento de infraestructuras y servicios.
- g) Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.
- h) Fijación del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado y de cada uno de los sectores.

Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada zona se tiene en cuenta exclusivamente la superficie de la misma, sin incluir, a estos solos efectos y no a los de cálculo del aprovechamiento medio que corresponda, la de los terrenos que se destinan a sistemas generales, aunque sean colindantes, o bien pertenezcan o se encuentren adscritos al sector en que dicha zona se ubica.

Para los Suelos Urbanizables Delimitados se fijan los esquemas viarios indicativos y las características básicas de usos y edificación. Se establece en su caso el emplazamiento preferente de los espacios dotacionales, así como determinadas condiciones relativas al tratamiento de elementos físicos a integrar, aspectos formales, de contorno según su situación relativa a las zonas contiguas, etc.

Se asignan a los distintos sectores calificaciones genéricas similares a las establecidas en suelo urbano, que constituirán su referencia orientativa, aunque se confiará a los instrumentos de desarrollo la concreción de sus características de la edificación. En esta fase de planeamiento general se plantean los usos globales de los sectores, apuntando la misma distinción entre media y baja densidad del suelo residencial, y remitiendo los usos pormenorizados al planeamiento de desarrollo.

La división del suelo urbanizable delimitado en sectores se establece de modo que éstos constituyen unidades geográficas y urbanísticas que permiten un desarrollo adecuado en Planes Parciales, con características urbanísticas homogéneas para garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro está delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General, por ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras o equipamientos o por elementos naturales y, excepcionalmente, por los límites del suelo no urbanizable.

La delimitación y capacidad de estos nuevos suelos se concreta teniendo en cuenta las proyecciones de población y actividad en la duración prevista del Plan. Cada sector cuenta con las dimensiones necesarias para permitir cubrir de forma autónoma los objetivos que se le fijan y aportar reservas de las dotaciones establecidas legalmente.

En el Plan General considera como suelo urbanizable delimitado, El SUZD-1 “Huerta Forcada 1” y el SUZD-2 “San Miguel”.

Además, el PGOU recoge el Sector de “Los Almendros” (SUZD-3), al encontrarse aprobada definitivamente la modificación Puntual mediante la cual se reclasificaba los terrenos y se consideraban como suelo urbanizable delimitado.

Tal y como se ha comentado, el PGOU propone mantener el SUZD-3 “Los Almendros”, excluyendo los terrenos que se encuentran en el trazado de la Cañada Real de Fontellas, si bien se considera necesario priorizar el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado en el interior del núcleo de Ayerbe frente a este Sector.



Por ello, se establece como condición obligatoria para poder llevar a cabo la urbanización de los suelos del SUZD-3 que se hayan edificado al menos el cincuenta por ciento (50%) de las viviendas permitidas en los suelos urbanizables delimitados del núcleo de Ayerbe.

SECTORES	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD		A.M. DEL SECTOR	DENSIDAD Viv/Ha	Nº VIVIENDAS	HABITANTES POTENCIALES (2 Hab/viv)	
			Relativa (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )					
1	HUERTA FORCADA 1	RESIDENCIAL	29.760,00	0,550	16.368,00	0,5418	40,00	119	238
2	SAN MIGUEL	RESIDENCIAL	14.325,00	0,550	7.878,75	0,5610	40,00	57	115
3	LOS ALMENDROS	RESIDENCIAL	98.410,00	0,450	44.284,50	0,4928	20,41	201	402
<b>TOTAL</b>			<b>142.495,00</b>		<b>68.531,25</b>			<b>377</b>	<b>754</b>

Además, se clasifica como suelo urbanizable no delimitado el SUZND-1 "Huerta Forcada 2". Dicho se prevé como área para un futuro desarrollo residencial, una vez se encuentren ejecutadas el 80% de las viviendas previstas en el suelo urbanizable delimitado SUZD-1 "Huerta Forcada 1".

SUZ-ND	NOMBRE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2 hab/viv)
			Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
1	"HUERTA FORCADA 2"	RESIDENCIAL	26.465 m <sup>2</sup>	2,647 Ha.	40,00	106	212
<b>TOTAL</b>			<b>26.465 m<sup>2</sup></b>	<b>2,647 Ha.</b>		<b>106</b>	<b>212</b>

### II.3.1.3. Suelo No Urbanizable

Para la nueva LUA tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general, y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

#### II.3.1.3.1. Categorías

En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

El Suelo No Urbanizable Genérico, según la LUA en su Art. 18, es el suelo clasificado y calificado como tal por el plan general de ordenación urbana, con un tratamiento y consideración de clase y categoría residual.



Por otra parte, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable Especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el plan general reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

- a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- b) 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.

El PGOU distingue las siguientes categorías dentro del Suelo No Urbanizable Especial:

Ecosistema Natural (SNUE EN):

- Red Natura 2000 (RN)
- Montes de Utilidad Pública (MP)
- Otros Espacios Protegidos (EI)

Riesgos Naturales (SNUE RN):

- Pendientes (PD)

Productivo Agrario (SNUE EP):

- Huerta (HU)
- Regadío (RG)

Patrimonio Cultural (SNUE EC):

- Arqueológicos y Paleontológicos (YC)

Sectoriales y Complementarias (SNUE ES):

- Comunicaciones e Infraestructuras (SC)
- Cauces Públicos y Policía (CP)
- Vías Pecuarias (VP)

### **II.3.2. Calificación del Suelo**

Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:

- Residencial: Casco Antiguo (R1).
- Residencial: Extensión de Casco Grado 1 (R2).
- Residencial: Extensión de Casco Grado 2 (R3).
- Residencial: Unifamiliar Aislada (R4).





- Industrial (I).
- Equipamientos.
- Espacio libre de Uso Público.
- Espacio Libre de Uso Privado.
- Sistema General Ferroviario.
- Sistema General Viario.
- Sistema Local Viario.

#### **II.3.2.1. Residencial: Casco Antiguo (R1)**

El casco antiguo consolidado se articula en torno a las dos plazas, eje vivo de Ayerbe, y se extiende hacia el sur por las calles Luis Espada y Rafael Gasset, respondiendo al mismo tipo de tejido urbano constituido por manzanas cerradas sobre un viario regular.

Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda unifamiliar entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas homogéneas en toda la manzana, de B+2, a excepción de la Plaza Ramón y Cajal y la Plaza Aragón con B+3. En los planos de ordenación aparecen grafiadas las fachadas en las que podrá mantenerse la máxima altura de B+3, para el resto de zonificación se mantiene de forma genérica la B+2.

#### **II.3.2.2. Residencial: Extensión Grado 1 (R2) y 2 (R3)**

La zona calificada como extensión responde a la tipología de ensanche. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas paralelas al casco antiguo, tanto por el oeste conformando el PERI de Las Eras, como al este a ambos lados de la Calle del Progreso. El resto de la zona de extensión se da a lo largo de los principales ejes de comunicaciones.

Se establecen dos grados de intensidad, en el Grado 1º se permiten todas las tipologías de vivienda en general (colectiva en bloque y unifamiliares aislada, pareada y en hilera). Esta misma calificación la encontramos en las Unidades de Ejecución, UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE6, UE-7 y UE-7.

En la Zona de Extensión Grado 2º únicamente se permite la vivienda unifamiliar aislada como uso característico, y esta calificación la encontramos en el PERI de las Eras.

#### **II.3.2.3. Residencial: Unifamiliar Aislada (R4)**

Corresponde a la zona derivada del Plan Especial "Cercado de Fuertes", donde la tipología edificatoria es vivienda unifamiliar aislada.

#### **II.3.2.4. Industrial (I)**

Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y que corresponden al interior del Parque Industrial de Ayerbe.

Su tipología es la específica de esta clase de industria, en edificación agrupada o aislada.

#### **II.3.2.5. Equipamientos**

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

#### **II.3.2.6. Espacio Libre de Uso Público**

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso público.



### II.3.2.7. Espacio Libre de Uso Privado

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres de uso privado.

### II.3.2.8. Sistema General Ferroviario

La zona calificada como ferroviaria responde a los terrenos propiedad de la Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) del Ministerio de Fomento.

### II.3.2.9. Sistema General Viario

Además del viario en las avenidas y calles existentes en el interior del perímetro del suelo urbano, en el núcleo urbano de Ayerbe se propone la creación de un viario alternativo al trazado actual por el que transitan los vehículos que atraviesan el núcleo urbano de Ayerbe con entrada/salida desde la A-132.

Discurre desde la C/ Joaquín Costa, próximo al Centro de Salud y conecta con la Avd del Duque Bivona, atravesando el SUZD-1 y paralelo a la UE-6.

## II.3.3. Sistemas Generales

### II.3.3.1. Criterios de inclusión de Sistemas Generales Adscritos

Para la consecución de los objetivos propuestos por las Normas, los Sistemas Generales, en tanto que elementos constitutivos de la estructura general y orgánica del territorio, son pieza fundamental en que se basa el ordenamiento espacial.

Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos se calificarán como Sistemas Generales o Dotaciones Locales. Los Sistemas Generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o interés supralocal o autonómico previstos por el Plan General u otros instrumentos de ordenación territorial.

La calificación de terrenos como Sistema General requiere que el planeamiento especifique, entre otras cuestiones, en su ordenación pormenorizada, la forma de obtención del mismo.

Las infraestructuras, equipamientos y espacios libres se fijan en función de las necesidades del conjunto de la población horizonte a la que han de servir, garantizándose en el Plan General su obtención mediante adscripción a suelos urbanizables delimitados y sin perjuicio de las dotaciones locales interiores que aporten los sectores urbanizables.

La obtención de los terrenos de sistemas generales adscritos a suelos urbanizables se realizará mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

#### SISTEMAS GENERALES

SG	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	OBTENCIÓN
1	DOCENTE	1.053,00 m <sup>2</sup>	ADSCRIPCIÓN SUZD 1
2	VIARIO	1.440,00 m <sup>2</sup>	INCLUIDO UE 5
3	VIARIO	4.760,00 m <sup>2</sup>	EXPROPIACIÓN
4	VIARIO	1.670,00 m <sup>2</sup>	ADSCRIPCIÓN UE 6
5	COLECTOR DE LOSANGLIS	1.350,00 ml	PROPIEDAD PÚBLICA
6	COLECTOR DE FONTELLAS	1.785,00 ml	PROPIEDAD PÚBLICA
<b>TOTAL</b>		<b>12.058,00</b>	

### Sistema General AA-1 Docente

Este terreno aparece en las NNSS calificado como Equipamiento, pero su obtención no ha sido efectiva, siendo la propiedad de carácter privado, por lo que se adscribe a suelo urbanizable, permitiendo una posible ampliación del grupo escolar, Ramón y Cajal.

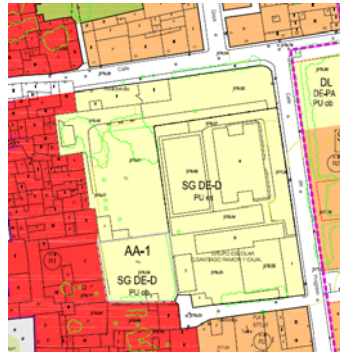


Ilustración 24. Zona de Ampliación del grupo escolar

### Sistema General AA-2, AA-3 y AA-4 Viario

En el núcleo urbano de Ayerbe se propone la creación de un viario alternativo al trazado actual por el que transitan los vehículos que atraviesan el núcleo urbano de Ayerbe con entrada/salida desde la A-132.

Discurre desde la C/ Joaquín Costa, próximo al Centro de Salud y conecta con la Avd del Duque Bivona, atravesando el SUZD-1 y paralelo a la UE-6.

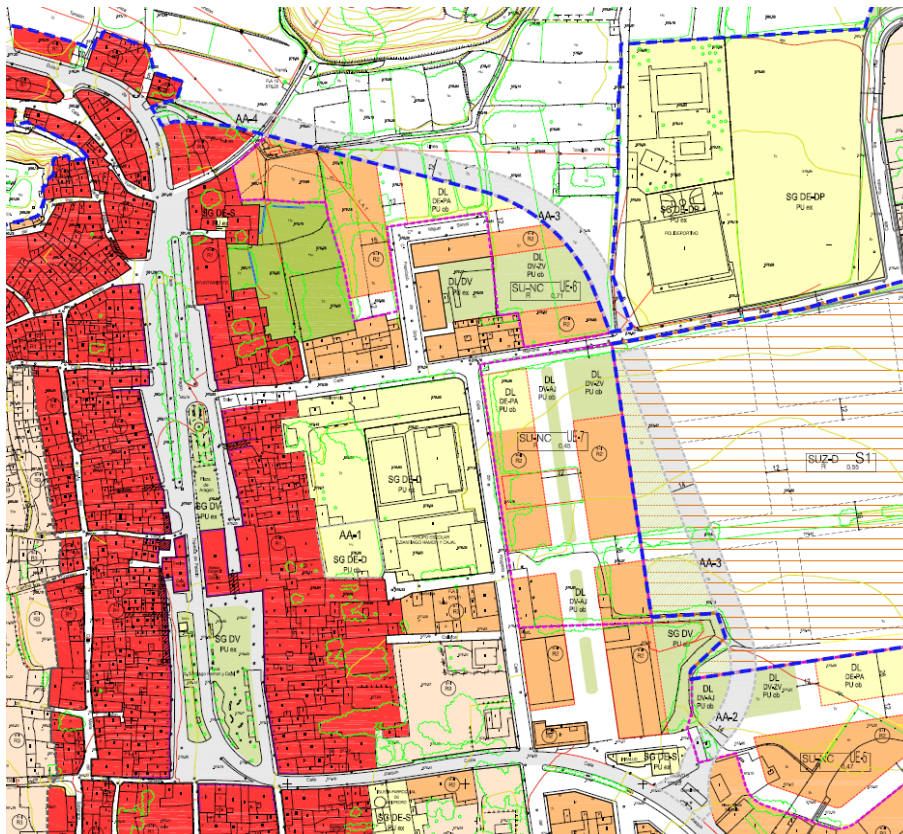


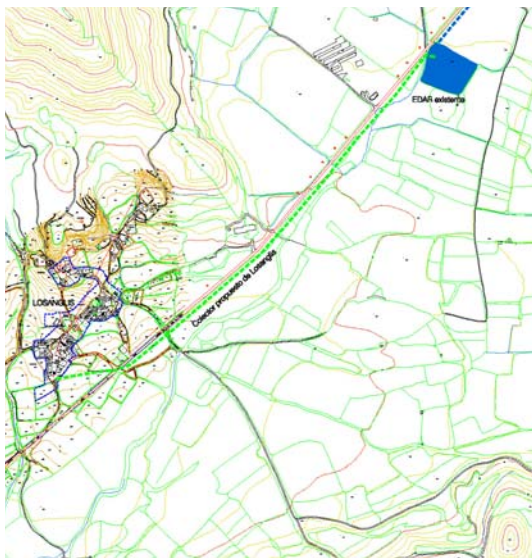
Ilustración 25. SG Viario propuesto (AA-2, AA-3 y AA-4)

### Sistema General AA-5 y AA-6 Colectores de Losanglis y Fontellas

Los núcleos de Losanglis y Fontellas no depuran sus aguas residuales en la EDAR existente. Por ello, se proponen dos colectores que partirán de cada uno de los núcleos permitiendo paliar dicha deficiencia.

El de Losanglis discurre paralelo a la carretera A-125 hasta llegar a la EDAR, mientras que el de Fontellas, transita por el Camino de Fontellas-Ayerbe atravesando el paso a nivel del ferrocarril hasta alcanzar el colector de Ayerbe.

En ambos casos, los trazados se prevén sobre terrenos públicos. Si finalmente algún tramo discurriera por parcelas privadas se deberán acometer las expropiaciones y/o servidumbres de paso necesarias.



**Ilustración 26. Colector propuesto de Losanglis**



**Ilustración 27. Colector propuesto de Fontellas**



### II.3.3.2. Ratio mínima de espacios libres de uso público por habitante

La red general de espacios libres se fija en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir, sin perjuicio de las dotaciones locales que son propias de los Planes Parciales. El Plan General garantiza la obtención de estas dotaciones independientemente de la gestión de las unidades de planeamiento que se proponen.

Espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo (art. 40.b de la Ley 3/2009):

	Nº viv. máx. previstas	Población máx. prevista (2 hab./viv)	m <sup>2</sup> espacios libres públicos (5 m <sup>2</sup> /hab.)
Población existente		1.042 hab.	5.210,00 m <sup>2</sup>
Unidades de Ejecución	464 viv	928 hab.	4.640,00 m <sup>2</sup>
Suelo Urbanizable Delimitado	377 viv	754 hab.	3.770,00 m <sup>2</sup>
Suelo Urbanizable No Delimitado	106 viv	212 hab.	1.060,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>947 viv.</b>	<b>2.936 hab.</b>	<b>14.680,00 m<sup>2</sup></b>

Los Sistemas Generales destinados a espacios libres públicos (art. 40.1.b LUA-09) son los siguientes:

Suelo Urbano Consolidado	m <sup>2</sup> existentes
Parque de los Ciervos	3.030,00
ELUP en la Avd Ejea de los Caballeros	222,00
Plaza de Aragón	796,00
Plaza Ramón y Cajal	2.450,00
ELUP próximo a la C/Joaquin Costa y al Centro de Salud	1.562,00
ELUP junto al campo de fútbol	8.476,00
<b>Total SG ELUP en Ayerbe</b>	<b>16.536,00</b>



### Núcleo Urbano de Losanglis:

	Nº viv. máx.	Población máx.	m <sup>2</sup> espacios libres
Población existente		50 hab.	250,00 m <sup>2</sup>
Unidades de Ejecución	0 viv	0 hab.	0,00 m <sup>2</sup>
Suelo Urbanizable Delimitado	0 viv	0 hab.	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>0 viv.</b>	<b>50 hab.</b>	<b>250,00 m<sup>2</sup></b>

Los Sistemas Generales destinados a espacios libres públicos (art. 40.1.b LUA-09) son los siguientes:

Suelo Urbano Consolidado	m <sup>2</sup> existentes
Espacio libre en el entorno de las Escuelas	670,00
<b>Total SG ELUP en Losanglis</b>	<b>670,00</b>

### Núcleo Urbano de Fontellas:

	Nº viv. máx.	Población máx.	m <sup>2</sup> espacios libres
Población existente		24 hab.	120,00 m <sup>2</sup>
Unidades de Ejecución	0 viv	0 hab.	0,00 m <sup>2</sup>
Suelo Urbanizable Delimitado	0 viv	0 hab.	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>0 viv.</b>	<b>24 hab.</b>	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>

Los Sistemas Generales destinados a espacios libres públicos (art. 40.1.b LUA-09) son los siguientes:

Suelo Urbano Consolidado	m <sup>2</sup> existentes
Parque infantil	216,00
<b>Total SG ELUP en Fontellas</b>	<b>216,00</b>



## **II.3.4. Gestión del Suelo**

### **II.3.4.1. Aplicación de las Normas del Plan General**

Las Normas Urbanísticas del Plan General diferencian el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo:

En el Suelo Urbano Consolidado, tienen carácter de Ordenanza de la Edificación y Uso del Suelo y contienen la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

En el Suelo Urbano No Consolidado, se señalan por una parte las áreas en las que se actuará directamente sin precisarse planeamiento diferido de desarrollo, y por otra, aquellas zonas que requieran planes especiales. En ambos tipos de suelo se delimitan los ámbitos y dentro de ellos, las unidades de ejecución o sectores de planeamiento especial, con señalamiento de su aprovechamiento medio y sistema de actuación previsto.

Si las operaciones a realizar son de aplicación directa, el carácter y contenido de las Normas permite la regulación completa de usos del suelo y de la edificación, con las mismas determinaciones exigidas respecto del suelo urbano consolidado.

En el suelo urbano no consolidado objeto de planeamiento de desarrollo, se regulan los usos globales, intensidades y tipologías edificatorias en las diferentes zonas que se establezcan, los sistemas generales y dotaciones locales previstas sin perjuicio de su concreción en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

En Suelo Urbanizable Delimitado, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales.

En Suelo Urbanizable No Delimitado, las Normas Urbanísticas expresan las características, magnitudes y dotaciones, requisitos de conexión con las infraestructuras y condiciones para delimitar en él nuevos sectores. Hasta tanto no se produzca tal delimitación, las condiciones de uso y de la edificación se remiten a las de suelos no urbanizables genéricos.

En Suelo No Urbanizable, las Normas Urbanísticas establecen el régimen de uso de suelo y definen el concepto de núcleo de población. En el Suelo No Urbanizable Genérico, las Normas Urbanísticas reflejan y regulan las características de edificios y construcciones admisibles en función de los usos a que se destinen. Se establecen medidas que garantizan la condición aislada de la edificación, señalando la superficie y forma de la parcela que ha de quedar afecta a la edificación, así como los retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

En el Suelo No Urbanizable Especial las Normas señalan las actividades permitidas y prohibidas con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

### **II.3.4.2. Desarrollo del Plan General**

Para poder ejecutar actos sujetos a licencia urbanística en el área de suelo urbano consolidado, será suficiente la aprobación del planeamiento general, donde éste contiene la ordenación detallada del suelo afectado.



En otro supuesto, el Plan General se desarrolla, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales.

En las unidades de ejecución y planes especiales delimitados en el suelo urbano no consolidado, se actuará tal y como señalan las fichas de ordenación para cada caso concreto, se deberá resolver, además, la reparcelación y urbanización de su ámbito.

Los sectores delimitados en suelo urbanizable requerirán la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. Para los suelos no delimitados se requiere la tramitación de un expediente de viabilidad previo, regulado en normas específicas sobre el régimen de este tipo de suelo.

La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

#### **II.3.4.3. Delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado**

En el Suelo Urbano del núcleo de Ayerbe se delimitan las Unidades de Ejecución (UE) para aplicación directa o para reforma interior mediante planes especiales (PE), para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Corresponden a suelos no consolidados, donde es preciso establecer operaciones previas a su consideración como solares edificables: apertura de nuevos viarios, cesiones de espacios libres o equipamientos, reparcelaciones por problemas operativos derivados de las estructuras de la propiedad actual, y terminaciones en unidades ya fijadas, en lo referente a ejecución de infraestructuras.

En general, dada su condición no consolidada, es criterio general de las Normas del PGOU fijar en las unidades de ejecución y sectores delimitados al menos el esquema viario director y las zonas de cesión de espacios públicos en su caso, ya que no es aconsejable su indefinición previa en orden a conseguir los objetivos fijados de desarrollo ordenado y coherente de la totalidad del núcleo.

#### **II.3.4.4. Obtención de suelo destinado a Sistemas Generales**

Los terrenos de sistemas generales se obtendrán mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

#### **II.3.4.5. Sistemas de Actuación**

El Plan considera el sistema de compensación como el más adecuado para todos los sectores urbanizables y suelos a reparcelar.

La preferencia por el sistema de compensación no impedirá que el municipio pueda modificarlo en determinados casos que no se hayan resuelto en un plazo razonable.

En cualquier caso, la elección del sistema de actuación por el que se opte se llevará a cabo con la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución.

### **II.3.5. Aprovechamientos y Repartos**

#### **II.3.5.1. Distribución de beneficios y cargas**

Los deberes y cargas inherentes a la ejecución son objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establece.





Tanto en el área de reparto única que se establece en el suelo urbanizable como en el suelo urbano no consolidado, se delimitan a su vez unidades de ejecución para la gestión urbanística, de características que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda la superficie.

Igualmente, se ha procurado que en el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento relativo entre Unidades de Ejecución del mismo uso característico sea similar, aunque se ha preferido buscar la coherencia urbana y que sea factible su ejecución por encima de otros criterios, como sería el del aprovechamiento idéntico.

Las zonas señaladas como Suelos Urbanizables Delimitados se subdividen en sectores, que se definen intentando el acuerdo de los objetivos municipales con los intereses y expectativas de los propietarios de dichos suelos, y permitiendo distribuir ponderadamente las dotaciones necesarias.

#### **II.3.5.2. Cálculo de aprovechamientos**

En suelo urbano, el aprovechamiento de cada unidad de ejecución se asigna directamente en las fichas de ordenación correspondientes que se presentan en el PGOU. El resultado se refiere siempre a la superficie construible sobre rasante, del uso y tipología característicos de determinada zonificación de suelo urbano. Cada unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente.

En el suelo urbanizable, el Plan General fija el aprovechamiento objetivo de cada sector directamente, de modo acorde con las cabidas que admiten sus terrenos, señalando los sistemas que se le adscriben en todo o en parte. Para el cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se establecen coeficientes ponderadores o de homogeneización que toman en consideración los usos y tipologías edificatorias características de cada sector, así como otros elementos relevantes para estimar su valor y costes de desarrollo comparados, de modo que las superficies edificables se transforman en unidades homogéneas de aprovechamiento.

EL PGOU establece el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

Dichos aprovechamientos se calculan dividiendo por la superficie de sectores y de sistemas generales adscritos el aprovechamiento objetivo de los sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás.

#### **II.3.5.3. Reserva para vivienda protegida**

El Plan General distribuye la demanda estimada de vivienda sujeta a los distintos regímenes de protección estableciendo reservas del 10% de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado; cumpliendo de esta manera lo establecido en la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón

#### **II.3.5.4. Cálculo de coeficientes de homogeneización**

El coeficiente de homogeneización toma en cuenta el uso y tipología que admite cada sector, tomando en este aspecto como valor de referencia unidad el del metro cuadrado edificable residencial en tipología plurifamiliar. Dichos coeficientes son de aplicación también para las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.



Coeficientes de Ponderación		
a	Residencial Vivienda Libre Unifamiliar	1,10
b	Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar	1,00
c	Residencial Vivienda Protegida	0,75
d	Productivos y terciarios	1,00

Con estos factores de ponderación, se obtiene el siguiente cuadro de coeficientes de uso y tipología:

SUZD	Denominación	Programa				CH
		a	b	c	d	
1	HUERTA FORCADA 1	45,00%	40,00%	10,00%	5,00%	1,0200
2	SAN MIGUEL	45,00%	40,00%	10,00%	5,00%	1,0200
3	LOS ALMENDROS	95,00%	----	----	5,00%	1,0950

Los Planes Parciales podrán establecer una ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la zonificación que propongan.

Se han ponderado como factores de comparación entre uno y otro sector la localización, los accesos, el coste de las infraestructuras y la complejidad de gestión

SUZD	Denominación	Factores singularizados					CP
		Localización	Accesos	Coste de infraestructuras	Gestión	Producto de factores	
1	HUERTA FORCADA 1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	1,0000
2	SAN MIGUEL	0,98	0,98	0,98	0,98	0,9224	0,9224
3	LOS ALMENDROS	0,98	0,98	0,98	1,00	0,9412	0,9412

### II.3.5.5. Aprovechamiento Urbanístico Subjetivo

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, o por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma antes señalada. En suelo urbano, cada unidad de ejecución constituye un área de reparto, en tanto que se establece otra área de reparto para todo el conjunto de suelos urbanizables delimitados y sistemas adscritos.

En los siguientes cuadros se justifican los derechos sobre el aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados implicados y se establecen las asignaciones de sistemas a los distintos sectores.

En un primer cuadro se establecen los derechos generados por cada sector o sistema, calculados a partir del aprovechamiento objetivo asignado a los sectores y los coeficientes de homogeneización justificados en el apartado anterior. Se obtiene para cada uno de estos suelos su contribución al aprovechamiento total y se justifica la posibilidad de compensar a los propietarios de sistemas con cargo al exceso de los sectores sobre el aprovechamiento medio aplicado a sus superficies.



Posteriormente, se justifica la adscripción de sistemas a cada sector, mostrando cómo se distribuyen los excesos de éstos para acomodar los derechos de los propietarios de los sistemas generales. La justificación se refleja en unidades homogéneas de aprovechamiento y en porcentaje.

En cuanto al reparto de aprovechamiento subjetivo, se debe tener en cuenta la cesión obligada del 10% del aprovechamiento de cada ámbito en favor del municipio.



Cuadro 1. Resumen de obtención del aprovechamiento en suelos urbanizables

SECTORES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD		UNIDADES APROVECHAMIENTO					A.M. DEL SECTOR	DENSIDAD Viv/Ha	Nº VIVIENDAS	HABITANTES POTENCIALES (2 Hab/viv)
		Relativa (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )	CH	Aprov. Objetivo Homogeneizado (U.A.)	Edificabilidad Homogeneizada	CP	Aprov. Objetivo Ponderado (U.A.)				
1 HUERTA FORCADA 1	29.760,00	0,550	16.368,00	1,0200	16.695,36	0,561	1,0000	16.695,36	<b>0,5418</b>	40,00	119	238
2 SAN MIGUEL	14.325,00	0,550	7.878,75	1,0200	8.036,33	0,561	0,9224	7.412,45	<b>0,5610</b>	40,00	57	115
3 LOS ALMENDROS	98.410,00	0,450	44.284,50	1,0950	48.491,53	0,493	0,9412	45.639,84	<b>0,4928</b>	20,41	201	402
<b>TOTAL</b>	<b>142.495,00</b>		<b>68.531,25</b>		<b>73.223,21</b>			<b>69.747,65</b>			<b>377</b>	<b>754</b>

Cuadro 2 y 3. Aprovechamiento de los propietarios de Sistemas Generales y obtención de los Sistemas Generales

SECTORES	UNIDADES APROVECHAMIENTO			
	Sup del Sector x AM	% Derechos propietarios Sector	Aprovechamiento SG	Sup de SG
1 HUERTA FORCADA 1	14.459,90	86,61%	511,64	1.053,00
2 SAN MIGUEL	6.960,29	93,90%	0,00	0,00
3 LOS ALMENDROS	47.815,82	104,77%	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>69.236,01</b>		<b>511,64</b>	<b>1.053,00</b>

SISTEMAS GENERALES			
SG	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	OBTENCIÓN
1	DOCENTE	1.053,00 m <sup>2</sup>	ADSCRIPCIÓN SUZD 1
2	VIARIO	1.440,00 m <sup>2</sup>	INCLUIDO UE 5
3	VIARIO	4.760,00 m <sup>2</sup>	EXPROPIACIÓN
4	VIARIO	1.670,00 m <sup>2</sup>	ADSCRIPCIÓN UE 6
5	COLECTOR DE LOSANGLIS	1.350,00 ml	PROPIEDAD PÚBLICA
6	COLECTOR DE FONTELLAS	1.785,00 ml	PROPIEDAD PÚBLICA
<b>TOTAL</b>		<b>12.058,00</b>	



### **II.3.5.6. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado**

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del plan, se calculará dividiendo por la superficie de los sectores y la de los sistemas generales adscritos, el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás.

Suma de suelos urbanizables delimitados: 142.495,00 m<sup>2</sup>

Suma de sistemas generales adscritos a sectores urbanizables: 1.053,00 m<sup>2</sup>

Suma urbanizable + SS.GG. adscritos: 143.548,00 m<sup>2</sup>

**AM del SUZ-D del PGOU de Ayerbe =  $69.747,65 / 143.548,00 = 0,4859$  uds. / m<sup>2</sup>**





## T.II. - Capítulo 4. Programa de actuación

### II.4.1. Etapas y Plazos de ejecución

El Plan señala en quince años el límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de realización de éstas, debiera procederse a su revisión. Además, establece las concretas circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión, básicamente en función del consumo de las reservas establecidas para los diversos usos y de las desviaciones entre la evolución real y las previsiones del planeamiento que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

La capacidad máxima del PGOU con todos los suelos desarrollados es la siguiente:

Suelos	Número de viviendas existentes	Población existente
Suelo Urbano consolidado	930	1.116

(Según el censo de población y viviendas del año 2011 y el padrón a 1 de enero de 2015)

Suelos	Número de viviendas previstas	Población estimada (2 hab/viv) (*)
Suelo Urbano No Consolidado	464	927
Suelo Urbanizable Delimitado	377	754
Suelo Urbanizable No Delimitado	106	212
<b>TOTAL</b>	<b>947</b>	<b>1.893</b>

(\*) Según datos existentes en el IAEST en el año 2013 el número medio de habitantes por vivienda en la provincia de Huesca fue de 1,50 y en el caso del municipio de Ayerbe de 1,19. En base a estos datos, el PGOU estima 2 habitantes nuevos por cada vivienda

Total PGOU	Número máximo de viviendas	Población máxima
	1.877	3.009

La programación orientativa (no vinculante), así como el desarrollo previsto para los diferentes tipos de suelo previsto en el PGOU, se divide por tanto en tres etapas quinquenales.

- 1ª ETAPA: **2019-2023**
- 2ª ETAPA: **2024-2028**
- 3ª ETAPA: **2029-2033**



A continuación, a modo indicativo se muestra las diferentes fases de ejecución del Plan:

**Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)**

<b>NOMBRE</b>	<b>FASE DE DESARROLLO</b>	<b>1ª FASE (Nº viviendas)</b>	<b>2ª FASE (Nº viviendas)</b>	<b>3ª FASE (Nº viviendas)</b>
1	1ª y 2ª etapa	15	15	-----
2	1ª y 2ª etapa	28	28	-----
3	1ª, 2ª Y 3ª etapa	27	27	27
4	1ª y 2ª etapa	36	36	-----
5	1ª y 2ª etapa	42	42	-----
6	1ª y 2ª etapa	23	23	-----
7	1ª etapa	33	-----	-----
PE-1	1ª y 2ª etapa	-----	30	30
<b>TOTAL SU-NC</b>		<b>205</b>	<b>202</b>	<b>57</b>

**Suelo Urbanizable Delimitado (SUZ-D)**

<b>NOMBRE</b>	<b>FASE DE DESARROLLO</b>	<b>1ª FASE (Nº viviendas)</b>	<b>2ª FASE (Nº viviendas)</b>	<b>3ª FASE (Nº viviendas)</b>
1	1ª y 2ª etapa	60	60	-----
2	2ª y 3ª etapa	-----	29	29
3	3ª etapa	-----	-----	201
<b>TOTAL SUZ-D</b>		<b>60</b>	<b>88</b>	<b>230</b>

**Suelo Urbanizable No Delimitado (SUZ-ND)**

<b>NOMBRE</b>	<b>FASE DE DESARROLLO</b>	<b>1ª FASE (Nº viviendas)</b>	<b>2ª FASE (Nº viviendas)</b>	<b>3ª FASE (Nº viviendas)</b>
1	3ª etapa	-----	-----	106
<b>TOTAL SUZ-ND</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106</b>

El resumen definitivo es el siguiente:



FASE DE DESARROLLO	1ª FASE (Nº viviendas)	2ª FASE (Nº viviendas)	3ª FASE (Nº viviendas)	TOTAL PGOU (Nº viviendas)
SU-NC (UEs)	205	172	27	403
SU-NC (PE)	-----	30	30	60
SUZ-D	60	88	230	377
SUZ-ND (*)	0	0	106	106
<b>TOTAL FASES</b>	<b>264</b>	<b>290</b>	<b>392</b>	<b>947</b>
<b>PORCENTAJE FASES</b>	<b>27,92%</b>	<b>30,63%</b>	<b>41,45%</b>	<b>100,00%</b>

\* Desarrollo no prioritario

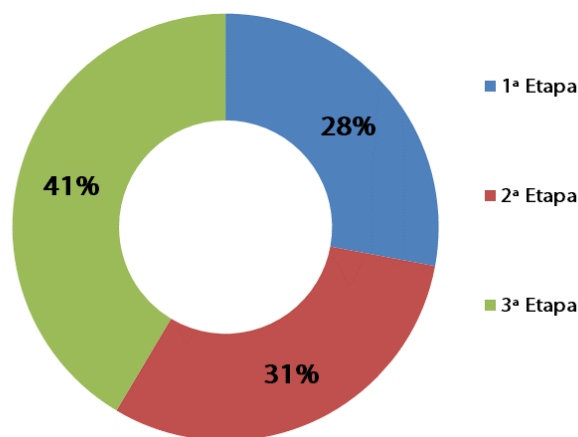


Ilustración 28. Gráfico del número de viviendas previstas por Etapas

#### II.4.2. Condiciones para la Revisión del Plan General

La vigencia del Plan General es indefinida.

Por lo tanto se considera oportuno prever la elaboración con una periodicidad razonable (cada cinco años) de un informe sobre el desarrollo del PGOU, que definirá el grado de cumplimiento de las previsiones y la potencial superación u obsolescencia de las fases en función de la adecuación a la realidad del modelo adoptado, del ritmo de las inversiones públicas y privadas, de las eventuales alteraciones o modificaciones de la planificación sectorial prevalente, de la incidencia de situaciones no previstas en el plano físico o económico, o de otras análogas con incidencia global sobre todo el ámbito del Plan.

El informe podrá plantear la necesidad inmediata o diferida de introducir modificaciones en las previsiones del Plan o incluso de proceder a su revisión, sin perjuicio de lo dispuesto a este respecto en el apartado siguiente.

Se establecen como circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión anticipada:

- Agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad de cualquiera de sus suelos, industrial o residencial.
- Por la afección de un planeamiento supramunicipal que así lo exija.





## TÍTULO III. CUADRO SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL

### T.III. - Capítulo 1. Clases y categorías de suelo

#### III.1.1. Clasificación del suelo del término municipal

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE	
	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Suelo Urbano Consolidado	592.964 m <sup>2</sup>	59,2964 Ha.
Suelo Urbano No Consolidado	100.371 m <sup>2</sup>	10,0371 Ha.
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>693.335 m<sup>2</sup></b>	<b>69,33 Ha.</b>

Suelo Urbanizable Delimitado	142.495 m <sup>2</sup>	14,2495 Ha.
Suelo Urbanizable No Delimitado	26.465 m <sup>2</sup>	02,6465 Ha.
<b>Total Suelo Urbanizable</b>	<b>168.960 m<sup>2</sup></b>	<b>016,90 Ha.</b>

Suelo No Urbanizable Especial	16.323.355 m <sup>2</sup>	1.632,3355 Ha.
Suelo No Urbanizable Genérico	46.713.160 m <sup>2</sup>	4.671,3160 Ha.
<b>Total Suelo No Urbanizable</b>	<b>63.036.515 m<sup>2</sup></b>	<b>6.303,65 Ha.</b>

<b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>63.898.810 m<sup>2</sup></b>	<b>6.389,88 Ha.</b>
--------------------------------	---------------------------------	---------------------

#### III.1.2. Calificación del suelo urbano

##### Núcleo de Ayerbe

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Casco Antiguo	82.795 m <sup>2</sup>	8,280 Ha.
Extensión Grado 1	93.630 m <sup>2</sup>	9,363 Ha.
Extensión Grado 2	43.487 m <sup>2</sup>	4,349 Ha.
Unifamiliar Aislada	43.910 m <sup>2</sup>	4,391 Ha.
Equipamiento	66.465 m <sup>2</sup>	6,647 Ha.
Espacio Libre de Uso Público	27.831 m <sup>2</sup>	2,783 Ha.
Espacio Libre de Uso Privado	4.010 m <sup>2</sup>	0,401 Ha.
Sistema General Ferroviario	24.160 m <sup>2</sup>	2,416 Ha.
Sistema General Viario	110.253 m <sup>2</sup>	11,025 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>496.541 m<sup>2</sup></b>	<b>49,65 Ha.</b>



### Polígono Industrial

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Industrial	82.920 m <sup>2</sup>	8,292 Ha.
Equipamiento	5.910 m <sup>2</sup>	0,591 Ha.
Espacio Libre de Uso Público	24.795 m <sup>2</sup>	2,480 Ha.
Sistema General Viario	37.387 m <sup>2</sup>	3,739 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>151.012 m<sup>2</sup></b>	<b>15,10 Ha.</b>

### Núcleo de Losanglis

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Casco Antiguo	19.392 m <sup>2</sup>	1,939 Ha.
Extensión Grado 1	1.845 m <sup>2</sup>	0,185 Ha.
Equipamiento	1.945 m <sup>2</sup>	0,195 Ha.
Espacio Libre de Uso Público	670 m <sup>2</sup>	0,067 Ha.
Sistema General Viario	8.605 m <sup>2</sup>	0,861 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>32.457 m<sup>2</sup></b>	<b>3,25 Ha.</b>

### Núcleo de Fontellas

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Casco Antiguo	5.070 m <sup>2</sup>	0,507 Ha.
Extensión Grado 1	4.075 m <sup>2</sup>	0,408 Ha.
Equipamiento	225 m <sup>2</sup>	0,023 Ha.
Espacio Libre de Uso Público	216 m <sup>2</sup>	0,022 Ha.
Sistema General Viario	3.739 m <sup>2</sup>	0,374 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>13.325 m<sup>2</sup></b>	<b>1,33 Ha.</b>



### T.III. - Capítulo 2. Ámbitos de Suelo urbano no consolidado

UE	USO	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2 hab/viv)
			Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
1	Residencial	Extensión G1	6.088 m <sup>2</sup>	0,609 Ha.	50	30	61
2	Residencial	Extensión G1	11.306 m <sup>2</sup>	1,131 Ha.	50	57	113
3	Residencial	Extensión G1	16.160 m <sup>2</sup>	1,616 Ha.	50	81	162
4	Residencial	Extensión G1	9.572 m <sup>2</sup>	0,957 Ha.	75	72	144
5	Residencial	Extensión G1	16.985 m <sup>2</sup>	1,699 Ha.	50	85	170
6	Residencial	Extensión G1	9.190 m <sup>2</sup>	0,919 Ha.	50	46	92
7	Residencial	Extensión G1	11.020 m <sup>2</sup>	1,102 Ha.	30	33	66
PE-1	Residencial	Extensión G2	20.050 m <sup>2</sup>	2,005 Ha.	30	60	120
<b>TOTAL</b>			<b>100.371 m<sup>2</sup></b>	<b>10,037 Ha.</b>		<b>464</b>	<b>927</b>

### T.III. - Capítulo 3. Sectores de suelo urbanizable delimitado

SUZ-D	NOMBRE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2 hab/viv)
			Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
1	HUERTA FORCADA 1	RESIDENCIAL	29.760 m <sup>2</sup>	2,976 Ha.	40,00	119	238
2	SAN MIGUEL	RESIDENCIAL	14.325 m <sup>2</sup>	1,433 Ha.	40,00	57	115
3	LOS ALMENDROS	RESIDENCIAL	98.410 m <sup>2</sup>	9,841 Ha.	20,41	201	402
<b>TOTAL</b>			<b>142.495 m<sup>2</sup></b>	<b>14,250 Ha.</b>		<b>377</b>	<b>754</b>

### T.III. - Capítulo 4. Sectores de suelo urbanizable no delimitado

SUZ-ND	NOMBRE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2 hab/viv)
			Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
1	"HUERTA FORCADA 2"	RESIDENCIAL	26.465 m <sup>2</sup>	2,647 Ha.	40,00	106	212
<b>TOTAL</b>			<b>26.465 m<sup>2</sup></b>	<b>2,647 Ha.</b>		<b>106</b>	<b>212</b>



### T.III. - Capítulo 5. Sistemas Generales

<b>SISTEMAS GENERALES</b>
---------------------------

SG	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	OBTENCIÓN
1	DOCENTE	1.053,00 m <sup>2</sup>	ADSCRIPCIÓN SUZD 1
2	VIARIO	1.440,00 m <sup>2</sup>	INCLUIDO UE 5
3	VIARIO	4.760,00 m <sup>2</sup>	EXPROPIACIÓN
4	VIARIO	1.670,00 m <sup>2</sup>	ADSCRIPCIÓN UE 6
5	COLECTOR DE LOSANGLIS	1.350,00 ml	PROPIEDAD PÚBLICA
6	COLECTOR DE FONTELLAS	1.785,00 ml	PROPIEDAD PÚBLICA
<b>TOTAL</b>		<b>12.058,00</b>	



## **TÍTULO IV. ANEXO DE SÍNTESIS**

El presente anexo resume las Memorias del Plan General de Ayerbe, redactado por encargo de su Ayuntamiento por el equipo coordinado por Olano y Mendo Arquitectos, S.L. El proceso para su redacción comenzó en el año 2006, fecha desde la que se ha formulado el Avance, recogiendo las sugerencias recibidas de la corporación municipal y los particulares.

La documentación del PGOU consta de las Memorias que este anexo resume, el Estudio Económico, Fichas de Ordenación, Normas Urbanísticas, Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural y Planos de Ordenación e Información.

Por su parte, la memoria se organiza en dos apartados, descriptivo y justificativo.

La Memoria Descriptiva muestra la información recabada en los distintos campos de estudio, examinando los condicionantes y recursos naturales, económicos, demográficos, etc, con que cuenta el municipio.

La Memoria Justificativa muestra la ordenación propuesta y su rigor y adaptación a la normativa en vigor.

### **T.IV. - Capítulo 1. Resumen de la Memoria Descriptiva**

Situada en la margen izquierda del Río Gállego, por su ubicación próxima a la capital provincial y en la carretera autonómica A-132 con dirección a Pamplona, le confiere una posición estratégica que no puede dejar de lado a nivel socioeconómico y cultural, para la atracción de actividades económicas y turísticas.

El municipio de Ayerbe, engloba 3 núcleos de población: Ayerbe, Fontellas y Losanglis, con un pasado, presente y futuro en común.

En la Memoria descriptiva se analizan estos aspectos y los usos globales del municipio y la diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana. La combinación de factores naturales y culturales, lleva a la distinción de zonas en las que se excluyen para usos urbanos, por interés natural, cultural...

A pesar de que la nueva legislación nos obliga a prever el planeamiento a medio plazo (15 años), el periodo de vigencia de este plan es indefinido, hasta que el agotamiento de las previsiones contenidas o la legislación en la materia exijan una revisión del mismo.

La población actual se sitúa en 1.116 habitantes según el Padrón Municipal de 1 de enero de 2015. El objetivo del Plan General es no solo mantener la población actual hasta que se establezca la economía, sino que se plantea un progresivo aumento fruto de la instalación de actividades económicas en el Polígono Industrial. También pretende un incremento de la población joven mediante la previsión de Viviendas de Protección Oficial compitiendo y promoviendo activamente y en todo momento, a Ayerbe con los precios del suelo en Huesca para la implantación de actividades y captación de población activa y joven.

Según numerosos estudios económicos realizados a tenor de la actual situación de crisis e incertidumbre, se piensa que la recuperación socioeconómica llegará dentro de 5 años y pasados estos años de crisis, a partir del 2015, se espera que la población empiece a aumentar al recuperarse la confianza en la economía y se vuelva a invertir en sectores como la industria y la construcción, y pueda completarse el actual Parque Industrial de Ayerbe y prever su ampliación, y atraer a nueva población. En la actualidad existen 122 parcelas libres y se estima que puedan dar



trabajo estable a una media de 6 personas por nave, y de ellos prever su residencia en Ayerbe, en el orden de 3 personas por nave o industria instalada, lo que supondría un crecimiento de población de 1098 personas (para vivienda familiar principal).

En cuanto a la recuperación a partir del 2015 de la construcción de vivienda de segunda residencia se estima en unas 1.000 personas, captando a los “hijos” de los nacidos en Ayerbe para que decidan hacerse una vivienda para fines de semana y época estival y además del turismo no “reglado” basado en casas de alquiler.

#### **IV.1.1. Análisis del territorio y configuración urbana**

El principal eje de comunicaciones del municipio es en el eje Huesca- Jaca- Pamplona, y el crecimiento del municipio apuesta por esta fortaleza y oportunidad que supone además la cercanía a la capital provincial.

El municipio está formado por el núcleo principal que es el núcleo Ayerbe y dos núcleos rurales que son Fontellas y Losanglis, de los que se espera un crecimiento sostenido.

### **T.IV. - Capítulo 2. Objetivos del Plan General**

La Memoria Justificativa establece las conclusiones de la información anterior y explica de qué forma se orienta la ordenación del territorio a la consecución de los objetivos previstos, detallando el modelo de desarrollo elegido, los parámetros utilizados para la zonificación del suelo y el contenido de las determinaciones correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.

#### **IV.2.1. Escenario previsto para el nuevo Plan**

El mayor crecimiento a largo plazo se espera en Ayerbe, de ahí la apuesta por la configuración compacta del núcleo, cerrando nítidamente su perímetro, pero asumiendo al mismo tiempo que el crecimiento económico y la implantación de las actividades en el territorio ha de ser separado del núcleo habitado y un eje de comunicaciones estratégico para el núcleo en general.

Sobre la configuración urbana, en este documento de PGOU se apuesta por la edificación tradicional sin afectar a la configuración de los cascos antiguos de los tres núcleos e intentando que los crecimientos residenciales de los suelos urbanizables se adapten e interconecten con la trama ya existente, y que el desarrollo de los mismos suponga un beneficio para toda la comunidad con la ampliación de equipamientos, servicios y espacios libres de uso y disfrute de toda la población.

En el caso de Losanglis solo se ha actuado en el sentido de proteger en el Catálogo de protección las edificaciones que se han considerado características de la entidad del núcleo, al igual que en Fontellas, en el que también se ha planteado un pequeño crecimiento residencial.

A pesar de esto, no hay que olvidar la importancia que todavía mantiene la actividad industrial.

#### **IV.2.2. Clasificación y calificación del Suelo**

Para cumplir los objetivos anteriormente descritos, se ha realizado la oportuna clasificación de suelos y otorgado una calificación a los suelos urbanos. La asignación pormenorizada de superficies se justifica por las previsiones efectuadas sobre asentamiento de población, actividades y servicios de carácter colectivo. Se define en planos la delimitación de los respectivos perímetros.





Los terrenos destinados a equipamientos, espacios libres e infraestructuras son objeto de clasificación como suelo urbano en general, sin perjuicio de que los de nueva creación se adscriban a suelos de distinta clase. Se consideran suelos urbanos el núcleo urbano de Ayerbe incluido el polígono industrial, y los núcleos de Losanglis y Fontellas.

Se diferencia entre suelo urbano consolidado y no consolidado, estando remitido éste último a la ordenación a través de unidades de ejecución o planes especiales de reforma interior.

Dentro de la categoría de suelo urbanizable, el Plan distingue entre el Delimitado y el No Delimitado, otorgándole mayor prioridad al primero.

El Plan General distingue dos tipos de suelo no urbanizable (especial y genérico) en función de los valores y grado de protección que se aconseje en cada caso.

#### **IV.2.3. Gestión del PGOU**

Los últimos apartados de la Memoria Justificativa exponen las previsiones detalladas para la gestión del Plan, concretando los sistemas de actuación, la definición de áreas de planeamiento de detalle, resumen de sistemas generales, unidades de ejecución y sectores urbanizables, con una justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio y el detalle de los cálculos efectuados para el reparto de aprovechamientos y adscripción de suelos de sistemas generales.

Para poder ejecutar actos sujetos a licencia urbanística en el suelo urbano consolidado, será suficiente la aplicación directa de las Normas Urbanísticas. En otro supuesto, el PGOU se desarrolla, según cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales.

En las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado como quedan ordenadas desde el PGOU, bastará con llevar a cabo el Proyecto de Compensación y de Urbanización correspondiente.

En los Planes Especiales en Suelo Urbano No Consolidado deberá llevarse a cabo en cada caso el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

Los sectores delimitados en suelo urbanizable requerirán la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. Para los suelos no delimitados se requiere la tramitación de un expediente de viabilidad previo, regulado en normas específicas sobre el régimen de este tipo de suelo.

La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

En Zaragoza, octubre de 2019

El equipo redactor:

Alberto Mendo  
(Arquitecto)

César García de Leániz  
(Geógrafo)

Olano y Mendo Arquitectos, S.L



## RELACIÓN DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. PERI de las Eras .....	26
Ilustración 2- UE-1, UE-2 y UE-3 .....	27
Ilustración 3. UE-4 .....	27
Ilustración 4. UE-5 .....	27
Ilustración 5. UE-6 .....	28
Ilustración 6. UE-7 .....	28
Ilustración 7. Parque industrial de Ayerbe .....	29
Ilustración 8. AA-1. Ampliación del grupo escolar .....	29
Ilustración 9. Ampliación del equipamiento deportivo .....	29
Ilustración 10. Ordenación propuesta en el núcleo de Ayerbe .....	30
Ilustración 11. Ordenación propuesta en el núcleo de Losanglis .....	31
Ilustración 12. Ordenación propuesta en el núcleo de Fontellas .....	32
Ilustración 13. Ortofoto Huerta de Forcada .....	35
Ilustración 14. Ordenación del SUZD-1 y SUZND-1 .....	35
Ilustración 15. Ortofoto de San Miguel .....	35
Ilustración 16. Ordenación del SUZD San Miguel .....	35
Ilustración 17. Ortofoto terrenos Los Almendros .....	36
Ilustración 18. Ordenación Los Almendros .....	36
Ilustración 19. Clasificación del Suelo del TM de Ayerbe .....	38
Ilustración 20. Suelo Urbano en Ayerbe .....	41
Ilustración 21. Suelo Urbano en Losanglis .....	42
Ilustración 22. Suelo Urbano en Fontellas .....	42
Ilustración 23. Parámetros urbanísticos de las UEs y el Plan Especial .....	44
Ilustración 24. Zona de Ampliación del grupo escolar .....	51
Ilustración 25. SG Viario propuesto (AA-2, AA-3 y AA-4) .....	51
Ilustración 26. Colector propuesto de Losanglis .....	52
Ilustración 27. Colector propuesto de Fontellas .....	52
Ilustración 28. Gráfico del número de viviendas previstas por Etapas .....	65



## **ANEXO I. INFORME SOBRE IMPACTO DE GÉNERO**

La toma en consideración de las peculiaridades por razón de género, favoreciendo siempre la efectiva igualdad entre hombres y mujeres, se ha tenido en cuenta en los análisis y estudios de la documentación que conforma el Plan General de Ordenación Urbana de Ayerbe, atendiendo también a los distintos grupos sociales y étnicos, existentes entre su población.

Por tanto, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 y 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, este Plan General de Ordenación Urbana de Ayerbe no supone, ni en el fondo ni en la forma, impacto de género alguno que pudiera favorecer situaciones de discriminación por razón de género.

En Zaragoza, octubre de 2019

El equipo redactor:

Alberto Mendo  
(Arquitecto)

César García de Leániz  
(Geógrafo)

Olano y Mendo Arquitectos, S.L