

*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de seudonimización de datos en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Protección de Datos (2016/679)

AYUNTAMIENTO DE OSSO DE CINCA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICACION AISLADA 2ª

(Recoge los acuerdos del Consejo P. de Urbanismo 29/07/20)

TEXTO REFUNDIDO

ENERO 2.021

Equipo redactor

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

| arquitecto

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES.	7
2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.	8
3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA	17
Art. 21.- Chaflanes.	24
Art. 27.- Ordenanzas de estética en Suelo Urbano.....	24
Art. 35.- Edificio e instalaciones industriales.....	25
4.- JUSTIFICACION MODIFICACIONES DESPUES DEL ACUERDO DE LA CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO (29 JULIO 2020).	27
TEXTO ACTUAL NORMAS	32
4.1.- CAPITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL Y DEFINICIONES.	32
4.1.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	32
Art. 1. Clasificación del Suelo.....	32
Art. 2. Legislación.	32
Art. 3. Actos sujetos a licencia.	33
Art. 4. Otorgación, denegación y periodo de validez de las licencias.	34
Art. 5. Documentación exigible para la concesión de licencias.....	35
Art. 6. Actos complementarios a la concesión de licencias.....	35
Art. 7. Inspección Urbanística.	36
Art. 8. Infracciones Urbanísticas.....	36
Art. 9. Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.....	37
Art. 10. Condiciones estéticas generales de las construcciones.	42
4.1.2. - DEFINICIONES	43
SUELO URBANO.-	43
ALINEACIONES OFICIAL DE LA CALLE	43
ALINEACIÓN DE FACHADA.-	44
RETRANQUEO.-	44
RASANTE OFICIAL DE LA CALLE.-	44
PARCELA.-	44

SOLAR.-	44
SUPERFICIE, FORMA Y DIMENSIONES MINIMAS DEL SOLAR.-	44
OCUPACIÓN MAXIMA DEL SOLAR.-	45
SUPERFICIE CONSTRUIDA.-	45
PATIO VIVIDERO.-	45
PATIO DE SERVICIO.-	45
ALTURA LIBRE DE PLANTA.-	45
ALTURA DE PLANTA BAJA.-	45
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.-	46
SEMISOTANO.-	46
SOTANO.-	46
CUERPOS VOLADOS.-	46
ALEROS.-	46
DENSIDAD DE VIVIENDAS.-	47
EDIFICABILIDAD CUBICA Y SUPERFICIAL MAXIMAS.-	47
ANGOLFA O SOLANAR.-	47
ALTURA MEDIA DE UN FRENTE DE MANZANA.-	47
4.2. CAPITULO II.- ORDENANZAS	48
Art. 11. Ámbito de aplicación.....	48
Art. 12. Condiciones para la edificación.	48
Art. 13. Condiciones de uso.	50
Art. 14. Tipos de Ordenación.	51
Art. 15. ZONA 1: Casco Antiguo.	51
Art. 16. ZONA 2: Extensión del Casco Antiguo.	55
Art. 17. ZONA 3: Alineación al vial.	57
Art. 18. ZONA 4: Vivienda Bifamiliar entre medianeras.	59
Art. 19. ZONA 5: Vivienda unifamiliar en hilera.	61
Art. 20. EQUIPAMIENTOS.....	63
Art. 21. Chaflanes.	64
Art. 22. Vertido de escorrentías.....	64
Art. 23. Construcciones auxiliares.....	65

Art. 24.	Plantas bajas.....	65
Art. 25.	Estudio de Detalle.	66
Art. 26.	Edificación fuera de ordenación.....	66
Art. 27.	Ordenanzas de estética en Suelo Urbano.	66
4.3. CAPITULO I III NORMAS.-		67
Art. 28.	Ámbito de aplicación.....	67
Art. 29.	Finalidad.....	68
Art. 30.	Condiciones de uso.	68
Art. 31.	Edificaciones de uso residencial.....	70
Art. 32.	Edificio e instalaciones de utilidad o interés social.....	71
Art. 33.	Edificio e instalaciones industriales.....	71
CATÁLOGO		74
RESUMEN DE SUPERFICIES		83
TEXTO MODIFICADO NORMAS		84
4.2. CAPITULO I : DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL Y DEFINICIONES		
(APLICABLE A TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL)		84
4.2.1.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	84
Art. 1.	Clasificación del Suelo.....	84
Art. 2.	Legislación.	84
Art. 3.	Actos sujetos a licencia.	85
Art. 4.	Otorgación, denegación y periodo de validez de las licencias.	86
Art. 5.	Documentación exigible para la concesión de licencias.....	87
Art. 6.	Actos complementarios a la concesión de licencias.....	88
Art. 7.	Inspección Urbanística.	88
Art. 8.	Infracciones Urbanísticas.....	88
Art. 9.	Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.....	89
Art. 10.	Condiciones estéticas generales de las construcciones.	92
4.2.2.	DEFINICIONES	93
SUELO URBANO. -		93
ALINEACIONES OFICIAL DE LA CALLE. -		94
ALINEACIÓN DE FACHADA. -		94
RETRANQUEO. -		94
RASANTE OFICIAL DE LA CALLE. -		94
PARCELA. -		94

SOLAR. -	94
SUPERFICIE, FORMA Y DIMENSIONES MINIMAS DEL SOLAR. -.....	94
OCUPACIÓN MAXIMA DEL SOLAR. -	94
SUPERFICIE CONSTRUIDA. -.....	94
PATIO VIVIDERO. -.....	94
PATIO DE SERVICIO. -.....	95
ALTURA LIBRE DE PLANTA. -	95
ALTURA DE PLANTA BAJA. -	95
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. -	95
SEMISOTANO. -	95
SOTANO. -.....	95
CUERPOS VOLADOS. -	95
ALEROS. -	95
DENSIDAD DE VIVIENDAS. -	95
EDIFICABILIDAD CUBICA Y SUPERFICIAL MAXIMAS. -.....	96
ANGOLFA O SOLANAR. -.....	96
ALTURA MEDIA DE UN FRENTE DE MANZANA. -.....	96
4.3. CAPITULO II.- ORDENANZAS DEL SUELO URBANO. -.....	96
Art. 11. Ámbito de aplicación.....	96
Art. 12. Condiciones para la edificación.	96
Art. 13. Condiciones de uso.	98
Art. 14. Tipos de Ordenación.	99
Art. 15. ZONA 1: Casco Antiguo.	99
Art. 16. ZONA 2: Extensión del Casco Antiguo.	103
Art. 17. ZONA 3: Alineación al vial.	105
Art. 18. ZONA 4: Vivienda Bifamiliar entre medianeras.	108
Art. 19. ZONA 5: Vivienda unifamiliar en hilera.	109
Art. 19 BIS. ZONA 6: Espacio Libre Privado (ELP).....	111
Art. 20. EQUIPAMIENTOS.....	111
Art. 21. Chaflanes.	112
Art. 22. Vertido de escorrentías.....	112

Art. 23.	Construcciones auxiliares.....	113
Art. 24.	Plantas bajas.....	113
Art. 25.	Estudio de Detalle.	113
Art. 26.	Edificación fuera de ordenación.....	114
Art. 27.	Ordenanzas de estética en Suelo Urbano.	114
4.4.	CAPITULO I II. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE	114
Art. 28.	Ámbito de aplicación.....	114
Art. 29.	Finalidad.....	115
Art. 30.	Construcciones sujetas a autorización especial. -.....	115
Art. 31.	Procedimiento especial de autorización. -.....	116
Art. 32.	Concepto de núcleo de población:.....	118
Art. 33.	Condiciones de uso.	119
Art. 34.	Edificaciones de uso residencial.....	122
Art. 35.	Edificio e instalaciones industriales.....	123
Art. 36.	Industrias fuera de Ordenación. -.....	124
CATÁLOGO	129	
RESUMEN DE SUPERFICIES	138	

1.- ANTECEDENTES.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (CPOT), acordó; en la sesión de 20 de diciembre de 2007, la aceptación de la homologación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano como Plan General de Ordenación Urbana.

Posteriormente, el M. I. Ayuntamiento de Osso de Cina, a iniciativa propia, inicio la modificación 1ª del PGOU Homologado, la cual, fue aprobada definitivamente el 10 de Noviembre de 2.011.

Transcurridos estos casi 6 años, se ha podido comprobar la existencia de algunas ordenanzas que se encuentran desfasadas respecto a los tiempos actuales y otras que faltaría por completarlas. Además, hemos comprobado que existe un error de alineación en la zona 5 (Vivienda unifamiliar en hilera), la cual debe retrasarse respecto al eje de la carretera unos dos metros.

También nos encontramos, que en la zona de las piscinas existe una parte de suelo que tiene frente con la calle Piscinas y Santa Margarita, que se encuentra clasificado el suelo como No Urbanizable.

Por todo ello, el Ayuntamiento se plantea esta Modificación 2ª del PGOU, en la que se pretende por un lado resolver los problemas descritos anteriormente, por otro lado adecuar las ordenanzas, además de modificar el ámbito de la Zona Verde existente en la Entidad Menor de Almudafar junto al transformador y por último completar las normas del Suelo No Urbanizable.

2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

La justificación de la modificación de las ordenanzas, surge del propio técnico municipal en la aplicación diaria de las ordenanzas, a la hora de conceder las licencias urbanísticas que se solicitan en el Ayuntamiento.

Algunos ejemplos son representativos, de que algunas ordenanzas han quedado obsoletas. Por ejemplo las ordenanzas 9.7.j y 9.7.k. Otras deben de aclararse, otras deben completarse, y otras corregirse porque contienen algún error.

En cuanto a la Zona Verde, tal como se encuentra grafada en estos momentos en el PGOU, cuenta con una superficie de 571,51 m² y dentro de este ámbito se halla una ET, la cual, se queda más o menos en el centro de la Zona Verde, además el ámbito invade la superficie de trabajo de una empresa dedicada a la transformación de fruta, tal como se aprecia con la fotografía aérea que se acompaña.



Fotografía aérea situación.

A través de un acuerdo al que han llegado el Ayuntamiento y la propietaria xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx , la propietaria cede al Ayuntamiento la parte de suelo necesaria para completar la superficie total (103,71 m²) de ZV calificada en el PGOU. La Zona Verde actual cuenta con una superficie de 467,80 m². La cesión que propone la propietaria se realizaría en el lindero sur de la ZV, esta cesión supondría un beneficio para el Ayuntamiento por una parte y para la propiedad por la otra, ya que para la ZV no se variaría ni la calidad ni la dimensión ni la ubicación de la misma y la empresa podrá seguir usando este espacio para las funciones que ya estaba realizando.

Al realizar este cambio de ubicación de parte de la ZV, debemos de modificar el ámbito del Suelo Urbano, se trata de reducirlo en su lindero este, en una pequeña fracción de superficie de 4.76 m², los cuales pasarían a Suelo No Urbanizable.

La tercera de las modificaciones, sería completar las Normas del Suelo No Urbanizable, introduciendo las ordenanzas de la NNSS de la Provincia de Huesca, que aunque subsidien el PGOU, siempre es más fácil y operativo que estén introducidas en el propio PGOU.

La cuarta modificación es respecto a la alineación de la zona 5. En estos momentos la distancia de la valla al eje de carretera según los planos de ordenación actuales es de 13,00 m. Dicha alineación, se fijó cuando aún no estaban construidas las viviendas, una vez construidas, nos hemos dado cuenta que la distancia de estas al eje de la carretera es de 15,00 m., por lo que en esta manzana será esta distancia la que se fijara en el plano de ordenación. Dentro de la modificación de la alineación, se incluirá permitir la construcción en la parte posterior de las viviendas, pero únicamente la planta bajo rasante respecto a la

carretera. Esta ampliación del sótano, no se destinará a usos residenciales, el uso será almacenes, comercial y pequeños talleres. En el Art. 19 existe un error en el retranqueo posterior que es 5m. y no los 4 que está en la ordenanza.



Foto aérea de la zona 5

La quinta modificación, versa sobre la reclasificación de un suelo No Urbanizable, la nueva clasificación será la de suelo Urbano Consolidado zona (1).

El suelo; del que estamos hablando, tiene las condiciones del suelo Urbano, ya que cuenta con acceso rodado, encintado de aceras, saneamiento, abastecimiento, iluminación y red de telefonía.



Fotografía del vial Piscinas



C/ Las Piscinas



C/ Santa Margarita

Estamos hablando de reclasificar en la C/ Piscinas una franja de terreno de 1.603,08 m² y en la C/ Santa Margarita de 340,42 m². A este suelo Urbano con la calificación de zona 1 (Casco Antiguo) se debe aplicar las reservas que exige el Art. 54 de la TRLUA. En cuanto a la densidad de viviendas, esta, se fijará en cada parcela que se clasifique "EX NOVO", no permitiendo ninguna más de las fijadas en los planos de ordenación.

ARTICULO 54.-

3. Las reservas mínimas que habrán de respetar los planes parciales serán las siguientes:

a) En sectores de uso residencial:

1.º Diez por ciento de la superficie del sector para parques y jardines, espacios peatonales y áreas de juego.

No se computarán en ningún caso a este respecto ni el sistema general de espacios libres públicos ni los

equipamientos deportivos. En sectores de uso característico residencial, se aplicará el módulo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o unidad de reserva si resultare superior.

2.º Quince metros cuadrados de terreno por vivienda para equipamientos o diez metros cuadrados en sectores de hasta cincuenta viviendas. En sectores de más de cincuenta viviendas y cuando no exista información a nivel de avance, se consultará a los departamentos competentes en materia de educación y bienestar social del Gobierno de Aragón, quienes determinarán dentro de las reservas previstas las necesidades dotacionales del ámbito objeto de desarrollo. Si se requiere la reserva para equipamiento docente, los terrenos previstos deberán estar agrupados para formar unidades escolares completas.

3.º Una plaza de aparcamiento por vivienda o unidad de reserva. Deberá localizarse al menos la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

CALCULO DE LAS CESIONES:

El cálculo de las cesiones lo vamos a realizar, en primer lugar, por el aumento de suelo urbano consolidado (Zona 1) (1.943,50 m²) y en segundo lugar, calcularemos la reducción de cesiones por la calificación de un suelo como Equipamiento. Este suelo cuenta con dos calificaciones, la zona 2 (363,62 m²) y la zona 3 (882,69 m²).

En la zona 1, para el cálculo del techo residencial, se debe aplicar la profundidad edificable, tanto en plantas alzadas como en planta baja, dándonos como resultado 1.581,31 m²/planta. En la zona 2, nos coincide el suelo con el techo residencial, por lo que tendremos 363,62 m²/planta, y en la zona 3, el número de viviendas se debe calcular por las parcelas, ya que, el PGOU solo permite una vivienda por parcela de 200,00 m².

-CALCULO DEL AUMENTO DE LAS CESIONES:

ZONA 1 (Casco Antiguo)

Nº DE ALTURAS = 3 PP

Techo residencial por planta= 1.581,31 m²/p

Techo residencial total= 1581,31 * 3 =4.743,93 m²

Nº Viviendas= 4.743,93/ 120 = 35,53 = 40 viviendas

-Cesión parques, jardines,.....

10% superficie ámbito= 10% * 1943,50= 194,35 m²

40 viviendas * 18 m²/viv= **720,00 m²**

Al ser inferior el 10%, se tomará como superficie a ceder la cantidad de 720 m²

-Cesión equipamiento

40 Viviendas * 10 m²/viv= **500,00 m²**

-CALCULO DE LA REDUCCION DE CESIONES POR LA RECALIFICACION DEL EQUIPAMIENTO.

Con la calificación de suelo destinado a Equipamiento; en la Avda. Autonomía de Aragón, por un lado, dotamos de una superficie mayor de Equipamiento y por otro lado reducimos el techo residencial y la densidad de viviendas.

Superficie nueva Equipamiento= 1.246,98 m²

ZONA 2.

De acuerdo con el Art. 16.4: Las plantas bajas serán edificables al 100%, salvo cuando se destinen a usos residenciales, debiendo cumplir en este caso, con las profundidades establecidas para las plantas superiores.

La superficie con profundidad edificable 15 m.=363,62 m²

Nº Plantas= PB+2PP

Edificabilidad total= 3*363,62= 1.090,86 m²t.

Nº de Viviendas= 1090,86/120m²= 9 viv.

ZONA 3.

Esta zona debemos de cambiar la forma de calcular el techo residencial, ya que solo puede construirse una vivienda por parcela mínima (200,00 m²).

Superficie de suelo=882,69 m²s.

Nº de parcelas = 882,69/200= 4 parcelas

Nº de viviendas= 1 viv/parcela * 4 p= 4 viviendas

CALCULO DE CESIONES QUE SE MINORAN:

*PARQUES Y JARDINES

Zona 2 + zona 3 = 9 viv. + 4 viv. = 13 *18 m²/viv. = **234,00 m²**

*EQUIPAMIENTOS

13*10 m²/viv. = **130,00 m²**

Estas cesiones destinadas a parques son superiores al 10% de la superficie del ámbito (1.246,31 m²s)

ZONA 5

En esta zona al ampliar el retranqueo a la carretera, se reduce en dos m. (2) la edificabilidad de la manzana, aunque la densidad de viviendas es la misma.

Longitud manzana zona 5= 100 ml.

Nº de plantas= 2 PP

Techo total reducido= $100*2*2= 400,00 \text{ m}^2$.

-CALCULO FINAL CESIONES.

Incremento cesiones: Parques= 720,00 m²s

Equipamiento= 500,00 m²s

Reducción de cesiones: Parques= 234,00 m²s

Equipamiento= 130,00 m²s

Resultado final: (Incremento – Reducción)

PARQUES = 720,00 – 234,00 = **486,00 m²s.**

EQUIPAMIENTO= 500,00 – 130,00 = **370,00 m²s.**

Dado que se recalifica una parcela como equipamiento, con una superficie de 1.246,31 m²s., la cesión de suelo destinado a equipamiento, por la reclasificación de nuevo suelo urbano consolidado, se encuentra compensado por el nuevo equipamiento.

En cuanto a la cesión de suelo destinado a parques y jardines (486,00 m²s), dada la poca superficie, y la dificultad; por parte del Ayuntamiento, de encontrar un suelo que pueda ser recalificado como espacio libre (Parques y Jardines), ya que la iniciativa de esta reclasificación ha sido municipal, es por ello, que el Ayuntamiento se replantea acogerse al TRLUA, en concreto al art. 86.1, párrafo segundo: **“Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.”**

Este artículo, permite proponer al Ayuntamiento excepcionarse de la cesión de este suelo destinado a parques, jardines, espacios libres y áreas de juego.

En cuanto a los Sistemas Generales, de acuerdo con el Art 40.b.1., el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el entorno rural en el que se implanta el municipio el municipio, en el cual, recorriendo un máximo de 100 m. desde cualquier punto del suelo urbano, te encuentras un suelo no urbanizable lleno de campos de árboles frutales, que, desde la Avda. de Aragón, mirando hacia el oeste, te encuentras unas vistas preciosas hacia el río Cinca y las huertas. Todo ello, hace que el Ayuntamiento se replantee la innecesaridad de la cesión de espacios libres y que pueden excepcionarse por la dimensión tan pequeña de la modificación, de acuerdo con el art. 86.1 del TRLUA.



Fotografías del paisaje rural del municipio de Osso de Cinca

El aumento de densidad en esta zona, no causa ningún problema sobre la red viaria ni sobre la red de saneamiento, abastecimiento, iluminación, telefonía, etc.

Respecto de posibles efectos sobre la trama urbana, tal como se aprecia en los planos de ordenación, la solución propuesta termina mejor los límites de la población. Y dado que ya se encuentra urbanizada esta zona, no es necesaria fijar plazos para el desarrollo de la urbanización. Dado que existe un

retranqueo de la alineación respecto a la acera, los propietarios de estas parcelas terminarían la acera al mismo tiempo que terminan la edificación. La sexta modificación es calificar un suelo como Equipamiento, el cual se encuentra al lado de uno existente en la Avda. Autonomía de Aragón.



Situación Equipamiento

La séptima y última modificación, versa sobre la reclasificación de un suelo No urbanizable en la pedanía de Almudafar. Se trataría de clasificar como suelo urbano un trozo de terreno en la trasera de una vivienda, en el extremo sur de la población. La calificación de este suelo sería Espacio Libre Privado.



Situación E.L.Privado.

3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA

A continuación, vamos a realizar una descripción de todos los artículos y apartados que deben ser modificados.

9.6. Patios. - Se regulan de acuerdo con las siguientes dimensiones mínimas: 9,00 m² y 3 m de lado mínimo para patios vivideros, hasta una altura de dos plantas.

Esta regulación se ha comprobado que debe ser ampliada, ya que, si se realiza vivienda en planta baja, la altura total y el número de plantas es mayor, pasando a tres plantas, por lo que las dimensiones del patio deben ser mayores, pasando a 12,00 m² y 3m. de lado mínimo.

9.8.j.- El cuarto de baño o aseo estará revestido de azulejo u otro material impermeable hasta una altura mínima de 1,35 m. excepto alrededor del alojamiento de la ducha o bañera, en donde será de 1,95 m como mínimo.

En los momentos actuales, esta regulación sobra, ya que pueden existir otros materiales que pueden sustituir a los azulejos.

9.8.k.-Toda vivienda rural que tenga corrales o establos anexos deberá disponer de entradas independientes para los mismos.

No es necesaria esta regulación.

10.3. Para la construcción de edificios residenciales, comerciales o de uso público, quedan prohibidas las cubiertas de otro material que no sea teja, a menos que su utilización sea específicamente justificada y estéticamente explicada en Informe adjunto a la solicitud de licencia.

Se propone que la teja cerámica o similar se coloque exclusivamente en edificios residenciales, para los edificios no residenciales se permite cubiertas de chapa metálica (Simulando teja) de colores rojizos u ocre.

La cubierta inclinada con teja cerámica árabe o similar, se utilizará en todo el casco antiguo, en el resto de zonas se permite las cubiertas planas y las inclinadas. No se permite la utilización de tejas negras.

10.4. En los casos en que por su específica situación urbana los edificios de uso industrial, agropecuario o auxiliar pueden afectar la estética ambiental el Ayuntamiento podrá extender las condiciones mencionadas en el apartado anterior a este tipo de construcciones.

No tiene sentido con la modificación del apartado anterior, por tanto, se suprime su redacción.

12.1.c.- Si la superficie de suelo a edificar no dispone e consideración de solar, la licencia podrá ser igualmente otorgada siempre que se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante compromiso fehaciente.

Se encuentra mal redactado. Se propone la redacción siguiente:

Si la superficie de suelo a edificar no dispone de las condiciones de solar, la licencia podrá ser igualmente otorgada siempre que se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante compromiso fehaciente.

15.2. Restricción de usos. - En este Zona, y respecto de los enumerados en el Artículo 13, se restringen los siguientes usos:

- Agropecuario. - Prohibido.
- Industrial. - Prohibido, excepto pequeños talleres artesanos, pequeñas industrias de servicios y pequeños talleres hasta un nivel máximo de potencia instalada de 30 HP y sonoridad máxima de 45 Db.

Existe un error en los Db permitidos respecto al artículo 13, ya que en este artículo se permite los 55 Db, por lo que se propone la redacción siguiente:

Industrial. - Prohibido, excepto pequeños talleres artesanos, pequeñas industrias de servicios y pequeños talleres hasta un nivel máximo de potencia instalada de 30 HP y sonoridad máxima de 55 Db.

15.3. Parcela mínima. - Se fija en función de tres condiciones simultáneas:

- Superficie mínima 70,00 m²
- Frente mínimo 6,00 ml.

Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de ésta Delimitación del Suelo Urbano, inferiores a la parcela mínima, serán edificables siempre y cuando se puedan desarrollar en ellas una vivienda que cumpla con el programa mínimo establecido en las presentes normas.

No son tres condiciones, ya que solo debe cumplir fachada y superficie mínima, por lo que las condiciones serán dos.

15.7. Vuelos, balcones y miradores. - Solamente serán autorizadas fuera de la línea de fachada los siguientes vuelos:

- Aleros.- Su dimensión vendrá dada en relación con el material empleado:

a) En caso de realizarse el alero de canetes madera, elementos cerámicos o teja, la dimensión o vuelo será libre con un máximo de 0,60 m.

b) Se permite el alero con losa de hormigón visto y canetes de hormigón imitación madera.

- Balcones.-Se permite balcones sobre la acera siempre que entre ésta y la parte inferior del vuelo haya una distancia mínima de 3,50 m

La longitud será libre, pero deberán separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 m, o la anchura del vuelo en el caso de ser mayor y su vuelo respecto de la alineación no sobrepasará nunca la de la acera, limitándose a:

- En calles de hasta 6,00 m 0,50 m.
- En calles iguales o mayores de 6,00 0,80 m.

Existen muchos vuelos en algunas calles (Casco Antiguo) que no cumplen la altura mínima ni el vuelo máximo, el Ayuntamiento quiere conservarlos tal y como se encuentran hasta que no se derribe el edificio, por lo que, se propone que estos elementos no se encuentren en fuera de ordenación.

15.10. Cubierta.- A dos aguas, con teja árabe o similar. No se permite la terraza, salvo que se encuentre retranqueada de las fachadas 1,5 m y la superficie máxima sea del 5% de la superficie de la misma.

Se ha comprobado que la superficie máxima del 5%, en algunos casos es insuficiente, por lo que se pasa la superficie máxima al 10%.

16.3. Parcela mínima.- Se fija en función de tres condiciones:

- Superficie mínima 120,00 m²
- Frente mínimo 6,00 ml.

Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de ésta Delimitación del Suelo Urbano, inferiores a la parcela mínima,

serán edificables siempre y cuando se puedan desarrollar en ellas una vivienda que cumpla con el programa mínimo establecido en las presentes normas.

No son tres condiciones, ya que solo debe cumplir fachada y superficie mínima, por lo que las condiciones serán dos.

16.6. Vuelos, balcones y miradores.- Solamente serán autorizados fuera de la línea de fachada los siguientes vuelos:

- Aleros.- Su dimensión vendrá dada en relación con el material empleado.

a) En caso de realizarse el alero en madera, elementos cerámicos o teja, la dimensión o vuelo será libre con un máximo de 0,90 m.

b) En el caso de que sea el propio forjado de cubierta el que forme el vuelo, el saliente máximo será de 0,60 m.

- Balcones.- Se permiten balcones sobre la acera siempre que entre ésta y la parte inferior del vuelo haya una distancia mínima de 3,50 m.

La longitud será libre pero deberán separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 m, o la anchura del vuelo en el caso de ser mayor siendo sus vuelo máximo de 0,80 m y nunca sobrepasará el ancho de la acera.

Se permiten los miradores o vuelos cerrados con una ocupación máxima del 50% de la longitud de la fachada.

El Ayuntamiento quiere que el vuelo máximo no se regule a 0,80 m., sino que se regule al 10% del ancho de la calle con un máximo de 1,20 y sin sobrepasar el ancho de la acera.

16.7. Construcciones auxiliares.- Los cobertizos, garajes etc., se admiten en el resto de la parcela no ocupado por la edificación siempre que:

- No sobrepasen la altura de 3,00 m, medida hasta el límite superior de la cubierta.
- Se ajusten a las prescripciones de estética que luego se exponen.
- No se hallen nunca adosadas al cuerpo principal del edificio, sino separada de éste por una distancia mínima de 3.00 metros en todo el ancho de la parcela.

El Ayuntamiento propone que esta regulación de las construcciones en planta baja se modifique, permitiendo la ocupación del 100% en Planta Baja.

17.3. Parcela mínima.- Se fija en función de tres condiciones:

- Superficie mínima 200,00 m²
- Frente mínimo 12,00 ml.

Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de ésta Modificación 1ª del PGOU, inferiores a la parcela mínima, serán edificables siempre y cuando se puedan desarrollar en ellas una vivienda que cumpla con el programa mínimo establecido en las presentes normas.

No son tres condiciones, ya que solo debe cumplir fachada y superficie mínima, por lo que las condiciones serán dos.

17.4. Profundidad edificable.- En los planos de ordenación se fija la profundidad edificable en plantas alzadas y donde no se encuentre definida se regulara por el fondo de la parcela menos tres ms. (3,00), con un fondo máximo de 20,00 m. En parcelas que formen esquina o

chaflán el fondo máximo será de 16 ms. y las parcelas con profundidades menores de 10 ms. serán totalmente edificables.

Las plantas bajas serán edificables al 100%, salvo cuando se destinen a usos residenciales, debiendo cumplir en este caso, con las profundidades establecidas para las plantas superiores.

La profundidad máxima en las parcelas que forman esquina o chaflán no puede ser 16 m., ya que la profundidad máxima dibujada en planos es de 15 m.

17.6. Vuelos, balcones y miradores.- Solamente serán autorizados fuera de la línea de fachada los siguientes vuelos:

El Ayuntamiento quiere que el vuelo máximo no se regule a 0,80 m., sino que se regule al 10% del ancho de la calle con un máximo de 1,20 y sin sobrepasar el ancho de la acera.

17.7. Construcciones auxiliares.- Los cobertizos, garajes etc., se admiten en el resto de la parcela no ocupado por la edificación siempre que:

No tiene sentido su regulación.

19.2. Restricción de usos.- Respecto de los enumerados en el artículo 13, se restringen los siguientes usos:

- Residencia: Se limita a viviendas de tipo unifamiliar, asignándose una sola vivienda por parcela.
- Almacenaje. Prohibido, a menos que se trate de un uso propiamente familiar.
- Agropecuario: Prohibido.
- Industrial: Prohibido.

En esta zona se debería permitir el uso industrial, pero solo el artesanal o talleres.

20.4. Superficie edificable.- Se establece en un máximo del 60% de la superficie total de la parcela, en el caso de entre medianeras será edificable el 100%.

En este apartado, entendemos que edificar el 60% de la parcela es reducir las posibilidades y aumentar el costo del suelo para el Ayuntamiento, por lo que se propone que la ocupación pase al 100%. Y para estas edificaciones, no sería de aplicación las regulaciones que se aplican a los edificios residenciales y no residenciales.

Art. 21.- Chaflanes.

El trazado de chaflanes se ajustará a las siguientes disposiciones:

21.1. Trazado.- Se realizarán chaflanes en todas las esquinas Su directriz será perpendicular a la bisectriz del ángulo diedro que formen las calles.

21.2. Dimensiones.- En general, el chaflán deberá tener una longitud recta mínima de 3 metros y los lados del triángulo formado serán iguales.

21.3. El chaflán se podrá recuperarse y ocupar en las plantas superiores, siempre que su altura se encuentre a 3,50 m del nivel de la calle.

El Ayuntamiento no quiere obligar a los propietarios a realizar los chaflanes, por lo que se propone el quitar su obligatoriedad.

Art. 27.- Ordenanzas de estética en Suelo Urbano.

Son de aplicación las prescripciones contenidas en el artículo 10.1 y en especial:

27.1. Medianerías y cercas.- Quedan prohibidos los acabados sin revestir y sin pintar, a menos que se utilicen materiales expresamente de cara vista, entendiéndose que sean de suficiente calidad.

27.3. El área correspondiente a Zona 1 (Casco antiguo) cubrirá aguas obligatoriamente con teja.

27.4. Quedan prohibidas en todo el perímetro de Suelo Urbano los colores estridentes para cubierta, y en particular la pizarra.

Existen apartado de este artículo que ya se encuentran regulados, por lo que se propone suprimirlos (27.3 y 27.4), además de que el 27.2. no dice nada.

Art. 35.- Edificio e instalaciones industriales.

Definición del uso.- Se entienden dentro de esta definición las siguientes:

- Industriales agropecuarias destinadas al aprovechamiento o transformación de productos agrícolas, ganaderos o de corral.
- Industrias forestales destinadas a la manipulación y transformación de la madera.
- Industrias extractivas relacionadas con canteras de áridos o arcillas.

Debe aclararse que, en estos usos, las cámaras frigoríficas para productos agrícolas se encuentran autorizadas.

35.3. Ocupación máxima de parcela.- Se establece en un 10% incluyendo construcciones auxiliares, aun sin cerramientos laterales.

Dado que estas edificaciones deben tramitarse por interés social o utilidad pública es innecesaria su regulación.

36.2.

En este apartado no se regula nada, por lo que se propone suprimir este apartado.

Además de las modificaciones de artículos y apartados es necesario aclarar los errores siguientes:

1º.- Donde dice: 4.2. CAPITULO III ORDENANZAS debe decir:

4.2. CAPITULO II ORDENANZAS EN SUELO URBANO

2º.- Donde dice 4.3. CAPITULO III NORMAS debe decir:

4.3. CAPITULO III NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

3º.- Artículo 29 dice CUADRUPLA y debe decir CUADRUPLE

En cuanto a la Zona Verde de Almudafar, como ya se ha explicado, solo realizamos una modificación de los linderos de la misma, en cuanto a la ampliación de la misma, ya que la existente no se modifica.

En cuanto al contenido de la ampliación de las ordenanzas del Suelo No Urbanizable, se realiza por una cuestión de operatividad de los servicios técnicos municipales, siendo el PGOU de Osso de Cinca quien tenga el contenido documental preciso para su aplicación, que como ya se ha explicado, coincide con la NNSS de la Provincia de Huesca.

El suelo Urbano Consolidado clasificado "EX NOVO", tendrá la Calificación de Zona 1 (Casco Antiguo). El nº máximo de plantas permitidas se encuentra reflejadas en los planos de ordenación modificados.

La alineación de la zona 5 (Viviendas unifamiliares en hilera) se fija a quince metros (15,00 m) desde el eje de la carretera y se establece en los planos de ordenación. En cuanto a la construcción del retranqueo posterior y su distancia se modifica el Art.19 apartado 6.

19.6. Superficie edificable.- La ocupación de suelo máxima permitida es la definida por el retranqueo a fachada principal (4 metros) y posterior **(5 metros)**.

El retranqueo posterior (5m) se permite edificarlo, siempre que respecto a la rasante de la carretera se situé por debajo de ella (Sótano), no permitiéndose el uso residencial.

4.- JUSTIFICACION MODIFICACIONES DESPUES DEL ACUERDO DE LA CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO (29 julio 2020).

En este apartado se justificarán algunas modificaciones que o no están suficientemente o que no están justificadas. Además, también se aclararán algunas de las modificaciones propuestas.

A) MODIFICACIONES EN LAS ORDENANZAS DEL PGOU.

- Se modifica la enumeración de los arts. 9.7.j por 9.8.j y el 9.7.k por 9.8.k.
- El art. 10.4 se suprime del texto modificado.
- Los arts. 13 y 15.2 se modifican, todo ello con el fin de adecuar la potencia y el ruido máximo permitido, al momento actual. Según la LEY 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección

Ambiental de Aragón, todas las actividades industriales del ANEXO V, fija en **30 Kw** la potencia para ser considerada una actividad clasificada, se fija en Kw, por ser una unidad más usada en las potencias de máquinas. Es por ello; que como dichas industrias no se consideran molestas ni insalubres ni peligrosas, que podamos reconsiderar la potencia, pasándola a 30 Kw.

En cuanto al ruido máximo, se establece para la zona residencial el límite máximo permisible de nivel de sonido de ponderación "A", emitido por fuentes fijas es de **55** decibelios (dB) entre las 6:00 y las 22:00 horas y de **45** dB de las 22:00 a las 6:00 horas.

- En el art. 15.7, se añade a la modificación propuesta cuando un vuelo se encontrará en fuera de ordenación. Y serán los realizados o construidos posteriores a la homologación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano como PGOU.
- Art. 15.6. se regula el vuelo máximo de alero a 0,70 ms., desde la fachada.
- En el art. 16.6 se corrige el error de la redacción del texto modificado.
- Se modifica el art. 16.7, permitiendo la ocupación del 100% de la planta baja, y su altura máxima será la misma de la planta baja.
- Se modifica el texto del art. 17.3, solo deben cumplir dos condiciones.
- Se modifica el error en la redacción del art. 17.6, se introduce "del ancho de la calle".
- La supresión del art. 17.7, se debe, a que en el art. 17.4 ya se regula la ocupación de la planta baja, permitiendo la ocupación del 100% de la misma, por lo que la regulación de las construcciones auxiliares no tiene sentido.
- En el texto modificado, se introduce de nuevo el art. 27.3 (27.2).
- Se corrige "cuádrupla" por "cuádruple" en el art. 29.

- Se corrige en el art. 2 la alusión a la ley de urbanismo, siendo más estricto denominarla **TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGON (TRLUA)**
- Los art. 9.5.c y 9.7, se suprimen porque son normas técnicas que se encuentran reguladas; suficientemente, en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Existe un error en el art. 12.1.a, por lo que se corrige a los artículos 3 al 8.
- Se modifica la redacción del art. 12.4 según el texto actual.
- La modificación del art. 13, ya se encuentra justificado junto con el art. 15.2.
- Se corrige el art. 15.5, que parte de su redacción había pasado a ser el art. 15.6, renumerándose de nuevo los artículos.
- La supresión del art. 24.2, se realiza porque se encuentra suficientemente regulado en el CTE, concretamente en el DB-HS1.
- Respecto al cambio de 4.1 por 4.2, se debe a que existe un error en esta numeración.

B) ORDENANZAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Se modifica el art. 30 de las ordenanzas para adaptarlo al TRLUA.
- Se modifica el art. 31 de las ordenanzas para adaptarlo al TRLUA.
- Se modifica el art. 32 de las ordenanzas, en cuanto a la medición del radio de 150,00 m. El Resto no se modifica.
- Se modifica el art. 33.a de las ordenanzas en lo referente a la excepcionalidad del cumplimiento de parcela mínima, En cuanto a la justificación de la caseta de aperos, el Ayuntamiento cree muy necesario implantarlo, ya que existe una necesidad por parte de muchos agricultores y ganaderos. Es una medida necesaria que debe de introducirse en el PGOU, ya que existe municipios vecinos que cuentan con esta posibilidad. Es una caseta que sirve de almacén de aperos y del tractor, además de refugio para el

agricultor o el trabajador de la finca. Existe un problema de robos en estas zonas agrarias y la única solución es no dejar ningún apero en el exterior.

- Se corrige la referencia normativa del art. 34.1 y se introduce la matización del centro del radio de 150 m.

- Artículo 35.

Respecto de la parcela mínima: El Ayuntamiento entiende que disponer de una parcela mínima no facilita la implantación de industrias en el municipio. Un municipio que no cuenta con suelo destinado a industrias. Es por ello, que todo lo que pueda beneficiar la instalación de industrias puede ser beneficioso para la zona.

Respecto a la ocupación: Ocurre lo mismo que con la parcela mínima. Es mejor no tener corsés que puedan limitar estas instalaciones.

Se corrige el decreto de instalaciones ganaderas.

- Artículo 36.

Se suprime del texto actual el art. 33.7.b, porque el Ayuntamiento entiende, que estos corrales deben de legalizarse.

- Art. 33 se reduce la superficie de las casetas de aperos a 20,00 m² de superficie construida

E) RECLASIFICACION DE SUELO URBANO EN OSSO DE CINCA

- En cuanto a las cesiones, el Ayuntamiento se plantea excepcionar la cesión de las mismas, ya que dicha modificación parte de los deseos del Ayuntamiento, por la simple razón, de que los mismos, son unos suelos completamente urbanos consolidados.
- En cuanto al cálculo de las cesiones se han realizado de nuevo, siguiendo los consejos del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.
- En cuanto a los aparcamientos, y de acuerdo con el art. 54, estos deberán encontrarse en suelo público, al menos la cuarta parte. El

nº total de viviendas es 27 (40-13), la cuarta parte de las $27/4=6,75=7$ aparcamientos. Estos, se pueden situar en la misma C/ las Piscinas, C/ San Fernando o bien en la C/ Santa Margarita.

G) CAMBIO DE CLASIFICACION EN EL NUCLEO DE ALMUDAFAR

- La modificación cuantifica el Espacio Libre Privado (ELP); aunque no lo hace de forma separada, sino que se incluye, por un lado, dentro de la zona 3, y por el otro, dentro de los espacios libres, ya que este ELP tiene las mismas consideraciones que si fuera público. La superficie correspondiente al ELP es de 328,81 m².
- Como ya se ha dicho en el apartado anterior, en la zona 3 se incluye el ELP.
- En cuanto a la suma total (24.788,85 m²), no coincide con la suma de las diferentes calificaciones del suelo, porque el ELP se encuentra incluidos en dos calificaciones, la Zona 3 y los Espacios Libres, y esta cantidad (328,81 m²) solo se encuentra sumada una vez. En el nuevo documento, el ELP se resta de los Espacios Libres, y la suma total será de 24.788,85 m².
- En cuanto a este ESPACIO LIBRE PRIVADO (ELP), se crea una nueva zona denominada ELP, incluyendo sus ordenanzas en el art. 20 BIS.

H) OTRAS CUESTIONES

- El PGOU. Incorporará los informes sectoriales correspondientes a esta modificación, al igual que los correspondientes a la primera modificación.
- Se incorporan todas las certificaciones catastrales.

TEXTO ACTUAL NORMAS

ORDENANZAS Y NORMAS URBANISTICAS

4.1.- CAPITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL Y DEFINICIONES

(Aplicable a todo el término municipal)

4.1.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1. Clasificación del Suelo.

El suelo municipal queda clasificado en:

- Suelo Urbano, con la categoría de Consolidado.
- Suelo No Urbanizable, distinguiéndose el Genérico y el Especial.

Art. 2. Legislación.

Son de obligado cumplimiento en todo el término municipal cuantas disposiciones vigentes existen. Y en especial:

- Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística (Ley Urbanística de Aragón).
- Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios.
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto de 25 de agosto de 1978, en la parte declarada de aplicación supletoria por la Ley Urbanística de Aragón.
- Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto de 23 de junio de 1978, en la parte declarada de aplicación supletoria por la Ley Urbanística de Aragón.
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

- Reglamento General de la Ley 8/1998 de 17 de diciembre.
- Legislación vigente sobre el Patrimonio Histórico-Artístico.
- Ley 7/2006, de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón.
- Real Decreto 1367/2007 del Ruido.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Ley 1/2008, de 4 de abril, medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la ley 8/2007.

Art. 3. Actos sujetos a licencia.

3.1.- Todas las Obras Mayores, a saber:

- Toda obra de nueva planta, sea de edificación o de servicios.
- Toda obra de ampliación y/o reforma de edificios o servicios existentes.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que tales actos estén incluidos en un Proyecto acerca del cual se haya solicitado licencia previamente.
- Los vuelos sobre las edificaciones existentes o sobre el suelo público, excepto que tales actos estén incluidos en un Proyecto acerca del cual se haya solicitado licencia previamente.
- El cambio de uso en edificios existentes.
- La demolición de construcciones salvo en casos de ruina inminente o cuando tal demolición haya sido incluida en Proyecto con licencia ya solicitada.

3.2.-Todas las Obras Menores, a saber:

- Cualquier otra obra que por su escasa importancia o un carácter auxiliar o provisiones no pueda ser incluida en la clasificación de Obras Mayores.

- La tala de árboles ornamentales enclavados dentro del perímetro urbano o que formen parte de lugares declarados de interés paisajístico.
- La colocación de vallas o soportes destinados a propaganda.

Art. 4. Otorgación, denegación y periodo de validez de las licencias.

4.1.-Toda otorgación o denegación de licencia deberá ser justificada (Art. 3.2. Reglamento Disciplina Urbanística).

4.2.-En ningún caso se entenderá adquirida la licencia por silencio administrativo si el contenido de la misma estuviere en contra de las presentes Normas y Ordenanzas o de cualquier legislación de rango superior.

4.3.-Los actos enumerados en el artículo 3 y promovidos por Organismos o Entidades Públicas (Corporaciones Locales, Entidades Autonómicas o Estatales, etc.) estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

4.4.-La Licencia tendrá un periodo máximo de validez de 1 año contado a partir de la fecha del otorgamiento, a menos que en la misma se establezca un plazo superior de acuerdo con una solicitud justificada.

4.5.-Toda superación del periodo de validez requerirá una nueva concesión de licencia. Sin embargo, sobre solicitud de prórroga justificada, el Ayuntamiento podrá aplicar dicho periodo de validez sin costes adicionales para el solicitante.

Art. 5. Documentación exigible para la concesión de licencias.

5.1.-Las licencias se solicitarán mediante escrito dirigido al Sr. Alcalde y firmado por el solicitante o su representante legal. En este caso, se adjuntarán documento justificatorio de tal representación.

5.2.-Obras Mayores. - A la solicitud se adjuntará el Proyecto Técnico suscrito por profesional competente, visado por el correspondiente Colegio, con declaración expresa del coste de realización previsto.

5.3.-Obras Menores. - A la solicitud se adjuntará plano o croquis a escala y coste estimado de la obra. El Ayuntamiento se reserva la facultad de exigir un Responsable Técnico para la Dirección de la obra y/o para la realización del plano o croquis.

5.4.-Toda la documentación exigida se presentará por duplicado, pudiendo el solicitante exigir el sellado y registro de un tercer ejemplar para su propio uso. El Ayuntamiento podrá requerir al peticionario para que presente ejemplares adicionales en caso de que éstos sean de utilidad para Organismos competentes acerca de distintos extremos de la petición.

Art. 6. Actos complementarios a la concesión de licencias.

6.1.-El Ayuntamiento viene obligado a constituir un archivo ordenado y registrado, con toda la documentación que acerca de los extremos anteriores se presente; debiendo mantener tal archivo en buenas condiciones de uso y durabilidad (Artículo 7, Reglamento Disciplina Urbanística).

6.2.- Los propietarios deberán facilitar el acceso al interior de las construcciones, si el Ayuntamiento considera necesario supervisar la marcha o estado de las obras. A tal fin, el Ayuntamiento podrá delegar en miembros del Consistorio y/o en profesional técnico competente la realización de tales supervisiones.

Art. 7. Inspección Urbanística.

El Ayuntamiento queda obligado a la Inspección Urbanística. El alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles. (Artículos 193, 194 y 195 Ley Urbanística de Aragón).

Art. 8. Infracciones Urbanísticas.

8.1.-Se considerará infracción urbanística todo incumplimiento o vulneración de las prescripciones expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas, así como de cualquier otra prescripción contenida en legislaciones de rango superior.

8.2.-Las infracciones urbanísticas conllevarán apertura de procedimiento sancionador e imposición de la sanción correspondiente, de acuerdo con la Ley Urbanística de Aragón. En particular, cualquier acto de edificación y/o uso del suelo sujeto a licencia que no se ajuste a las condiciones exigibles en la misma, conllevará la suspensión inmediata del citado acto 196 de la Ley Urbanística de Aragón. Igual tratamiento se aplicará a todo acto de edificación y/o uso del suelo realizado sin la preceptiva licencia.

Art. 9. Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.

Se adjuntarán a lo prescrito en Orden de 29.2.44 y Dictamen de 24.11.45, y en especial:

9.1.-Composición mínima.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina –comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo.

9.2.-Independencia de las piezas.- Excepción hecha del cuarto de estar, las piezas vivideras serán independientes entre sí, de modo que ninguna de ellas sea utilizada como paso para otra pieza o para el aseo.

9.3.-Superficies mínimas.- El tamaño mínimo de las distintas piezas será el siguiente:

-Dormitorio de una cama	6 m ²
- Dormitorio de dos camas	8 m ²
- Dormitorio de matrimonio	10 m ² (y existirá como mínimo uno por vivienda)
- Comedor-estar	10 m ²
- Cocina	6 m ²
- Cocina-comedor-estar	14 m ²
- Aseo	1,5 m ²

9.4.- Alturas libres en el interior de las viviendas.-

9.4.a.- La mínima distancia entresuelo y techo o falso techo será de 2,5 m en obra nueva, que podrán reducirse a 2,20 m en obras de reforma siempre que estas alturas se den en lugares puntuales y se justifique su preexistencia. La altura libre interior en planta baja para usos distintos al de vivienda será de 2,30 m como mínimo.

9.4.b.- En habitaciones abuhardilladas, la altura mínima admisible será de 1.20 m; pero el cubicaje de cada pieza nunca será inferior al resultante de multiplicar las superficies prescritas en el artículo 9.3. por 2,5 m de altura.

9.5.-Ventilación e iluminación. -

9.5.a. - Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa desde el exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la superficie de la pieza.

9.5.b.- Se admite sin embargo el empleo de conductos de ventilación activados estáticamente en baños, aseos y locales auxiliares no vivideros. Tales conductos cumplirán las condiciones mínimas señaladas en las ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial.

9.5.c.- Las escaleras dispondrán de iluminación y ventilación directa. Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas en ángulo o partidas, salvo para viviendas unifamiliares.

Se admiten las escaleras de planta curva en las que el ancho de la huella mida 25 cm como mínimo, medidas a 40 cm de su eje de giro.

Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios de hasta 3 plantas. En estos casos la iluminación y ventilación será cenital por claraboyas, con una superficie mínima de dos tercios de la superficie de la caja de la escalera. El ancho mínimo de los tiros y del hueco central será de 90 cm.

Las escaleras exteriores a calle o patio, tendrán al menos un hueco por planta para iluminación y ventilación con una superficie mínima de 1 m.

El proyecto de las escaleras se ajustará a las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo de tiros 1 m entre muros 0,80 m por baranda
- Ancho mínimo de huella 0,275 m sin contar suelo
- Altura máxima de tabica 0,175 m
- Número máximo de peldaños 165 por tramo
- Profundidad mínima de meseta 0,90 m
- Acometida libre mínima 1,20 m
- Altura mínima de baranda 0,90 m
- Luz máxima entre barrotes 0,15 m entre ejes

En las viviendas unifamiliares pueden admitirse mayores inclinaciones, mesetas partidas y escaleras compensadas, no siendo necesaria su iluminación y ventilación exterior en los tramos de escaleras interiores a las viviendas.

9.6.- Patios. - Se regulan de acuerdo con las siguientes dimensiones mínimas: 15 m² y 3 m de lado mínimo para patios vivideros; 10 m² y 3 m de lado mínimo para patios de servicio.

Siendo L = Lado menor y diámetro mínimo del círculo inscribible.

9.7.- Anchuras mínimas. - Se establecen del siguiente modo 0,80 m para pasillos, que se elevará 1 m frente a la entrada de la vivienda 0,80 m para el tiro de escaleras que se elevará a 0,90 m si estas dan servicio a dos o más viviendas.

9.8.- Condiciones sanitarias y equipamientos mínimos.

9.8.a. - Las plantas bajas de las viviendas estarán aisladas del terreno natural mediante cámara de aire o capa impermeable que impida el paso de la humedad. En el exterior, los paramentos se hallarán revestidos como mínimo hasta 1 m de altura con materiales suficientemente impermeables.

9.8.b.- Se prohíbe el uso de vivienda en nivel inferior al de la calle. Si una vivienda queda entre dos calles de distinta rasante, deberán aislarse convenientemente de las humedades los muros que den al terreno natural en la parte de la rasante más alta.

9.8.c.- Serán preceptivas las instalaciones de agua fría y caliente, la instalación eléctrica y la de evacuación de aguas residuales. En viviendas plurifamiliares será igualmente preceptiva la instalación de antena colectiva de T.V.

9.8.d.- La evacuación de aguas residuales conectarán con la red de alcantarillado existente, quedando terminantemente prohibido la utilización de fosas sépticas dentro del perímetro que define el suelo urbano, permitiéndose para las edificaciones pertenecientes a las explotaciones de fincas rústicas.

Los tubos serán de hormigón o plásticos autorizados.

Los colectores horizontales estarán compuestos por tramos rectos y de pendientes uniformes, con pozos de registro en los cambios de alineación o rasante.

9.8.e.- Saneamiento de pluviales.- Las bajantes serán de cinc, plomo, fundición o de plásticos autorizados.

Los imbornales y sumideros de las azoteas y las bocas de las bajantes de los canalones irán protegidos con rejillas filtrantes y cámaras guarda arenas.

En las zonas rurales, las aguas de cubierta podrán evacuarse por gárgolas o goterones.

Los aleros en esta último caso tendrán un vuelo mínimo de 0,40 m para casas de una planta y de 0,60 m para casas de 2 plantas.

Todo el perímetro de la casa estará protegido por una acera impermeable de 0,60 m de anchura mínima, en caso de recoger las aguas en bajantes y no menor de 1,10 m en caso de verter libremente el agua por los canales de la teja. Tendrá una pendiente mínima de un 2%.

9.8.f.- Será obligatoria la acometida de agua siempre que la red de abastecimiento urbano se halle a una distancia igual o menor a 100 m.

9.8.g.- La asignación mínima diaria de agua potable se calculará en base a 100 l. por habitante y día. En lugares amenazados por falta de suministro o falta de previsión de un depósito de capacidad mínima de 400 l por vivienda.

9.8.h.- El cuarto de aseo mínimo estará compuesto por ducha, lavabo y water. En la cocina u oficio se ubicará un fregadero, y en ella o en local específico, un lavadero.

9.8.i.- Todos los aparatos sanitarios, así como el lavadero y fregadero, dispondrán de cierre sinfónico. Los sifones serán registrables y fácilmente accesibles.

9.8.j.- El cuarto de baño o aseo estará revestido de azulejo u otro material impermeable hasta una altura mínima de 1,35 m. excepto alrededor del alojamiento de la ducha o bañera, en donde será de 1,95 m como mínimo.

9.8.k.- Toda vivienda rural que tenga corrales o establos anexos deberá disponer de entradas independientes para los mismos.

Art. 10. Condiciones estéticas generales de las construcciones.

10.1.- Todas las edificaciones deberán tener revestidos sus paramentos exteriores salvo que estén contruidos con material a cara vista. En el caso de los enfoscados, éstos deberán ser pintados con colores claros acordes al entorno.

10.2.- Todos los cuerpos sobre cubierta, tales como castillos de escalera, chimeneas, depósitos de agua, etc., deberán formar un composición agradable con el cuerpo principal de la edificación, o quedar ocultos a la vista desde las vías públicas más próximas.

10.3.- Para la construcción de edificios residenciales, comerciales o de uso público, quedan prohibidas las cubiertas de otro material que no sea teja, a menos que su utilización sea específicamente justificada y estéticamente explicada en Informe adjunto a la solicitud de licencia.

10.4.-En los casos en que por su específica situación urbana los edificios de uso industrial, agropecuario o auxiliar pueden afectar la estética ambiental el Ayuntamiento podrá extender las condiciones mencionadas en el apartado anterior a este tipo de construcciones.

10.5.- Todo elemento existente (fuentes, escudos en fachadas, etc, así como cualquier elemento arquitectónico de interés) que puede ser considerado de valor paisajístico, histórico o ambiental, deberá ser respetado. El Ayuntamiento podrá ordenar acciones preceptivas en ese sentido.

10.6.- Las grandes vallas con objeto de soportar carteles publicitarios quedan prohibidas en todo el término municipal.

4.1.2. - DEFINICIONES

SUELO URBANO.-

Es aquel clasificado como tal por el P.G.O.U. por reunir las condiciones establecidas por el artículo 13 de la Ley Urbanística de Aragón; es decir, se trata de terrenos:

- a) Ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, reuniendo actualmente los requisitos establecidos en el apartado anterior.

ALINEACIONES OFICIAL DE LA CALLE

Límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.

ALINEACIÓN DE FACHADA.-

Límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

RETRANQUEO.-

Separación entre la linde del solar y el punto más próximo de la edificación, medida según la norma a aquella.

RASANTE OFICIAL DE LA CALLE.-

Línea que marca la inclinación de la calle y a partir de la cual se medirá la altura de la edificación.

PARCELA.-

Lote de terreno apto o no para la edificación.

SOLAR.-

Superficie de suelo urbano apta para la edificación, por reunir los requisitos exigidos por la Ley y por las presentes Ordenanzas.

SUPERFICIE, FORMA Y DIMENSIONES MINIMAS DEL SOLAR.-

Las más pequeñas en superficie, diámetro del círculo inscribible o longitud de fachada o fondo, proyectadas sobre el plano horizontal.

OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SOLAR.-

Superficie ocupada en planta por la superficie cubierta.

SUPERFICIE CONSTRUIDA.-

Se considerará como tal la delimitada por los muros o cerramientos que definan el perímetro de la construcción incluidos éstos.

PATIO VIVIDERO.-

Aquel que se destina a la estancia o permanencia de personas al aire libre.

PATIO DE SERVICIO.-

El que dispone para proporcionar iluminación y ventilación a los locales y habitaciones interiores.

ALTURA LIBRE DE PLANTA.-

Distancia entre las caras interiores de dos forjados continuos.

ALTURA DE PLANTA BAJA.-

Distancia comprendida entre la rasante y el nivel de la solera de la primera planta.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.-

Distancia vertical desde el nivel de la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada, hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano del último forjado.- La altura se puede señalar también en nº de plantas permitidas.

SEMISOTANO.-

Superficie edificada practicable situada por debajo de la rasante de la calle sobresaliendo su volumen hasta un máximo de 1,00 m, sobre ella.

SOTANO.-

Toda planta de edificación cuya cara inferior del forjado superior se encuentra por debajo de la rasante de calle.

CUERPOS VOLADOS.-

Son los cuerpos de edificación que pueden sobresalir de la alineación marcada, según las presentes Ordenanzas, ejemplo: Balcón.

ALEROS.-

Cuerpo o borde inferior del tejado o cubierta que sobresale del muro.

DENSIDAD DE VIVIENDAS.-

Número máximo de unidades de vivienda/Ha. Neta o bruta.

EDIFICABILIDAD CUBICA Y SUPERFICIAL MAXIMAS.-

Aprovechamiento máximo del solar expresado en m³ de edificación/m² neto solar y m² de edificación/m² neto solar respectivamente.

Cuando en una zona sean de aplicación distintas limitaciones de las condiciones de volumen, prevalecerá la que imponga el aprovechamiento mínimo.

Todo solar que no alcance a cumplir las condiciones de estas Normas, se considerará como inedificable y sujeto a reparcelación, compensación o expropiación.

ANGOLFA O SOLANAR.-

Ultima planta de un edificio dedicada a almacenaje, que carece de cerramiento total al menos en uno de sus paramentos verticales, de materiales, composición, etc., características de la región.

ALTURA MEDIA DE UN FRENTE DE MANZANA.-

La altura media autorizada se determina hallando el cociente de la división de la suma de los productos de la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo de calle considerada y despreciando –en el resultado- las fracciones decimales iguales o inferiores a cinco décimas y computando como nueva unidad de superiores.

4.2. CAPITULO II.- ORDENANZAS

Art. 11. Ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en todo el ámbito de Suelo Urbano.

Art. 12. Condiciones para la edificación.

12.1.-Licencias.

12.1.a.- Serán de aplicación las Disposiciones de Carácter General previstas en los Artículos 3 al 8.

12.1.b.- Para que una licencia pueda ser otorgada, el suelo a que va referida deberá tener carácter de solar, para lo cual deberá contar con el (Artículo 13 Ley Urbanística de Aragón).

- Señalización de alineaciones y rasantes.
- Encintado de acera y pavimentado de calzada en el vial fronterero con la parcela.
- Abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

12.1.c.- Si la superficie de suelo a edificar no dispone e consideración de solar, la licencia podrá ser igualmente otorgada siempre que se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante compromiso fehaciente.

12.2.-Obligación de los propietarios de suelo urbano.

Los propietarios deberán (artículo 17 Ley Urbanística Aragón):

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

12.3.-Parcela mínima.

Toda parcela cuya dimensión sea igual a la mínima prescrita en cada zona, será considerada indivisible. Toda parcela (anterior a la aprobación del plan) que no alcance las dimensiones de la parcela mínima podrá ser considerada edificable. No podrán admitirse divisiones parcelarias si a consecuencia de las mismas, queda de tamaño inferior al establecido para la parcela mínima en cada caso.

12.4.-Servidumbre viaria.

Toda edificación deberá respetar las servidumbres expresadas en Ley 25/1988, de 25 de julio, de Carreteras, Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812, de 2 de septiembre de 1994, Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, Reglamento General de la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, en aquellas parcelas de Suelo Urbano colindantes con carreteras o caminos vecinales.

12.5.- Ubicación.

Toda superficie de suelo que forme parte de vías, plazas o cualquier otro espacio público así como de jardines o zonas verdes, no podrá ser considerada edificable.

Art. 13. Condiciones de uso.

Se permite en Suelo Urbano los siguientes usos:

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

independiente; que no sobrepase una potencia máxima instalada de 10HP ni una sonoridad superior a los 50 Db; que no produzca humo ni vertidos contaminantes.

- Agropecuario, con las limitaciones expresadas en la vigente Normativa, y en especial: Ley de Protección Ambiental de Aragón y Decreto 200/1997 del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba las directrices parciales zonales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

- Nota:

Art. 14. Tipos de Ordenación.

Se contemplan cuatro tipos de ordenación correspondiente a las cuatro zonas señalados en el plano del P.G.O.U.

- ZONA 1: Casco Antiguo.
- ZONA 2: Extensión Casco Antiguo.
- ZONA 3: Vivienda bifamiliar entre medianeras.
- ZONA 4: Vivienda Unifamiliar en hilera.

Art. 15. ZONA 1: Casco Antiguo.

15.1.- Definición de la zona.- Se trata del núcleo urbano más primitivo y originario, caracterizado por una densidad notable de viviendas, un trazado viario en general estrecho y sinuoso y una extensión ceñida a antiguas murallas y otras preexistencias.

15.2.- Restricción de usos.- En esta Zona, y respecto de los enumerados en el Artículo 13, se restringen los siguientes usos:

- Agropecuario.- Prohibido.
- Industrial.- Prohibido, excepto pequeños talleres artesanos, pequeñas industrias de servicios y pequeños talleres hasta un nivel máximo de potencia instalada de 10HP y sonoridad máxima de 45 Db.

15.3.-Parcela mínima.- Se fija en función de tres condiciones simultáneas:

- Superficie mínima 70,00 m²
- Frente mínimo 6,00 ml.

Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de esta Delimitación del Suelo Urbano, inferiores a la parcela mínima, serán edificables siempre y cuando se puedan desarrollar en ellas una vivienda que cumpla con el programa mínimo establecido en las presentes normas.

15.4.- Profundidad edificable.- Se regulará por el fondo de la parcela menos tres ms. (3,00), con un fondo máximo de 20,00 m. En parcelas que formen esquina o chaflán el fondo máximo será de 16 ms. y las parcelas con profundidades menores de 10 ms. serán totalmente edificables.

Las plantas bajas serán edificables al 100%, salvo cuando se destinen a usos residenciales, debiendo cumplir en este caso, con las profundidades establecidas para las plantas superiores.

15.5.-Altura máxima.- Se fija en todo el casco antiguo en PB+2PP. y una altura máxima de 9.70 ms.

En aquellos frentes de manzana cuyos solares estén edificados en más de sus dos terceras partes y su altura media supere a la permitida en una o mas plantas se podrá edificar con una altura máxima edificable representada por dicha media.

15.6.- Vuelos, balcones y miradores.- Solamente serán autorizadas fuera de la línea de fachada los siguientes vuelos:

- Aleros.- Su dimensión vendrá dada en relación con el material empleado:

a) En caso de realizarse el alero de madera, elementos cerámicos o teja, la dimensión o vuelo será libre con un máximo de 0,60 m.

b) No se permite el alero con el propio forjado.

- Balcones.-Se permite balcones sobre la acera siempre que entre ésta y la parte inferior del vuelo haya una distancia mínima de 3,50 m

La longitud será libre, pero deberán separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 m, o la anchura del vuelo en el caso de ser mayor y su vuelo respecto de la alineación no sobrepasará nunca la de la acera, limitándose a:

En calles de hasta 6,00 m	0,50 m.
---------------------------	---------

En calles iguales o mayores de 6,00	0,80 m.
-------------------------------------	---------

Quedan por tanto expresamente prohibidos los miradores o vuelos cerrados.

15.7.- Construcciones auxiliares.- Los cobertizos, garajes, etc, se admiten en el resto de parcela no ocupado por la edificación siempre que:

- No sobrepasen la altura de 3,00 m, medida hasta el límite superior de la cubierta.
- Se ajusten a las prescripciones de estética que luego se exponen.
- No se hallen nunca adosadas al cuerpo principal del edificio, sino separada de éste por una distancia mínima de 3.00 metros en todo el ancho de la parcela.

15.8.- Construcciones por encima de la cubierta.- No se autoriza la construcción de áticos retranqueados sobre el número de plantas máximo permitido, ni construcciones o aprovechamiento bajo cubierta. Únicamente en los casos de existencias de "Solanares" en edificios, en la fecha de aprobación definitiva del presente documento y sobre los que se desee, se permitirá conservar éstos por encima de la altura correspondiente en cada caso por estas Ordenanzas, siempre y cuando se mantengan todas las características constructivas, composición y materiales, del edificio existente en la reforma que se efectúe y el uso original de almacenaje del propio "Solanares", no pudiendo en ningún caso ser distinto de otro uso distinto de éste.

15.9.-Cubierta: A dos aguas, con teja árabe o similar. No se permite la terraza, salvo que se encuentre retranqueada de las fachadas 1,5 m y la superficie máxima sea del 5% de la superficie de la misma.

15.10.- Edificios catalogados: En estos edificios solo se permitirán las obras de rehabilitación, no permitiéndose vaciados interiores. En cuanto a las alturas y números de plantas se respetarán las actuales.

Art. 16. ZONA 2: Extensión del Casco Antiguo.

16.1.- Definición de la Zona: Se incluyen en ésta Zona todos aquellos edificios y solares linderos en los grandes ejes viarios, los cuales cuentan con acceso rodado desde dichas vías y una tipología ya preexistente y definida.

Se denomina grandes ejes viarios a la carretera que atraviesa el núcleo urbano y que es la de Fraga a Monzón (A-1234), esta carretera transcurre por el suelo Urbano con un tramo en travesía, que comienza en la calle La Huerta y la calle Sta. Margarita con dicha carretera y termina en el límite Norte del suelo Urbano. La línea límite de la edificación es la indicada en los planos. Y con un tramo que discurre desde la citada intersección hasta el límite Sur del suelo Urbano, este tramo se considera como tramo urbano de carretera, cuya línea límite de edificación se ha de retranquear a 10 m. medidos desde la línea exterior de la calzada (línea blanca), según consta en el plano 04 Estado Modificado de Calificación del Suelo.

16.2.- Restricción de usos.- Se permiten todos los usos descritos en el Artículo 13 sin más limitaciones que las allí descritas.

16.3.- Parcela mínima.- Se fija en función de tres condiciones:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| - Superficie mínima | 120,00 m ² |
| - Frente mínimo | 6,00 ml. |

Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de ésta Delimitación del Suelo Urbano, inferiores a la parcela mínima, serán edificables siempre y cuando se puedan desarrollar en ellas una

vivienda que cumpla con el programa mínimo establecido en las presentes normas.

16.4.- Profundidad edificable.- En los planos de ordenación se fija la profundidad edificable en plantas alzadas y donde no se encuentre definida se regulara por el fondo de la parcela menos tres ms. (3,00), con un fondo máximo de 20,00 m.. En parcelas que formen esquina o chaflán el fondo máximo será de 16 ms. y las parcelas con profundidades menores de 10 ms. serán totalmente edificables.

Las plantas bajas serán edificables al 100%, salvo cuando se destinen a usos residenciales, debiendo cumplir en este caso, con las profundidades establecidas para las plantas superiores.

16.5.- Altura máxima.- Se permite una altura reguladora máximo de 9,70 metros, medidos desde la rasante promedia hasta el remate de fachada equivalentes a tres plantas (PB+2PP).

16.6.- Vuelos, balcones y miradores.- Solamente serán autorizados fuera de la línea de fachada los siguientes vuelos:

- Aleros.- Su dimensión vendrá dada en relación con el material empleado.

a) En caso de realizarse el alero en madera, elementos cerámicos o teja, la dimensión o vuelo será libre con un máximo de 0,90 m.

b) En el caso de que sea el propio forjado de cubierta el que forme el vuelo, el saliente máximo será de 0,60 m.

- Balcones.- Se permiten balcones sobre la acera siempre que entre ésta y la parte inferior del vuelo haya una distancia mínima de 3,50 m.

La longitud será libre pero deberán separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 m, o la anchura del vuelo

en el caso de ser mayor siendo sus vuelo máximo de 0,80 m y nunca sobrepasará el ancho de la acera.

Se permiten los miradores o vuelos cerrados con una ocupación máxima del 50% de la longitud de la fachada.

16.7.- Construcciones auxiliares.- Se permite el 100% de la ocupación de la Planta Baja

16.8.- Construcciones por encima de la cubierta.- No se autoriza la construcción de áticos retranqueados sobre el número de plantas máximo permitido, ni construcciones pero sí el aprovechamiento bajo cubierta, siempre y cuando se encuentre definido el espacio por el último forjado y la pendiente de la cubierta y con una altura máxima de la cumbre de 3,20 ms. desde el suelo del último forjado. Se permite la cubierta plana (terrazas).

Art. 17. ZONA 3: Alineación al vial.

17.1.- Definición de la Zona: Se incluyen en ésta Zona todos aquellos edificios y solares linderos por la parte posterior de la zona 2.

17.2.- Restricción de usos.- Se permiten todos los usos descritos en el Artículo 13 sin más limitaciones que las allí descritas. Solo se permite una vivienda por parcela.

17.3.- Parcela mínima.- Se fija en función de dos condiciones:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| - Superficie mínima | 200,00 m ² |
| - Frente mínimo | 12,00 ml. |

Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de ésta Modificación 1ª del PGOU, inferiores a la parcela mínima, serán edificables siempre y cuando se puedan desarrollar en ellas una vivienda que cumpla con el programa mínimo establecido en las presentes normas.

17.4.- Profundidad edificable.- En los planos de ordenación se fija la profundidad edificable en plantas alzadas y donde no se encuentre definida se regulara por el fondo de la parcela menos tres ms. (3,00), con un fondo máximo de 20,00 m.. En parcelas que formen esquina o chaflán el fondo máximo será de 15 ms. y las parcelas con profundidades menores de 10 ms. serán totalmente edificables.

Las plantas bajas serán edificables al 100%, salvo cuando se destinen a usos residenciales, debiendo cumplir en este caso, con las profundidades establecidas para las plantas superiores.

17.5.- Altura máxima.- Se permite una altura reguladora máximo de 7,00 metros, medidos desde la rasante promedia hasta el remate de fachada equivalentes a dos plantas (PB+1PP).

17.6.- Vuelos, balcones y miradores.- Solamente serán autorizados fuera de la línea de fachada los siguientes vuelos:

- Aleros.- Su dimensión vendrá dada en relación con el material empleado.

c) En caso de realizarse el alero en madera, elementos cerámicos o teja, la dimensión o vuelo será libre con un máximo de 0,90 m.

d) En el caso de que sea el propio forjado de cubierta el que forme el vuelo, el saliente máximo será de 0,60 m.

- Balcones.- Se permiten balcones sobre la acera siempre que entre ésta y la parte inferior del vuelo haya una distancia mínima de 3,50 m.

La longitud será libre pero deberán separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 m, o la anchura del vuelo en el caso de ser mayor siendo sus vuelo máximo de 0,80 m y nunca sobrepasará el ancho de la acera.

Se permiten los miradores o vuelos cerrados con una ocupación máxima del 50% de la longitud de la fachada.

17.7.- Construcciones auxiliares.- Los cobertizos, garajes etc., se admiten en el resto de la parcela no ocupado por la edificación siempre que:

- No sobrepasen la altura de 3,00 m, medida hasta el límite superior de la cubierta.
- Se ajusten a las prescripciones de estética que luego se exponen.
- No se hallen nunca adosadas al cuerpo principal del edificio, sino separada de éste por una distancia mínima de 3.00 metros en todo el ancho de la parcela.

17.8.- Construcciones por encima de la cubierta.- No se autoriza la construcción de áticos retranqueados sobre el número de plantas máximo permitido, ni construcciones pero sí el aprovechamiento bajo cubierta, siempre y cuando se encuentre definido el espacio por el último forjado y la pendiente de la cubierta y con una altura máxima de la cumbrera de 3,20 ms. desde el suelo del último forjado. Se permite la cubierta plana (terrazas).

Art. 18. ZONA 4: Vivienda Bifamiliar entre medianeras.

18.1.- Definición de la Zona: Ocupa ésta zona el resto de las áreas, fundamentalmente la zona de ensanche que, ocupando

comparativamente una gran extensión de suelo urbano, existen zonas que no han podido ser dotadas de espacios públicos ni zonas verdes.

18.2.-Restricción de usos.- En ésta zona, y respecto de los enumerados en el Art. 13, se restringe el uso residencial, limitándolo a viviendas bifamiliares, de tal modo que se asigne como máximo dos viviendas por parcela.

18.3.- Parcela mínima.- Se establece en 140,00 m².

18.4.- Fachada mínima.- Se establece en 6,00 metros.

18.5.- Profundidad edificable.- En esta zona; debido a la parcelación existente se establece en 20 ms.

18.6.-Altura máxima.- Se establece en PB+2 equivalente a 9,70 m de altura reguladora máxima medida desde la rasante promedia hasta el remate de fachada.

18.7.- Vuelos en fachada.- Se permiten balcones sobre la acera siempre que entre ésta y la parte inferior del vuelo haya una distancia mínima de 3,5 m.

La longitud será libre, pero deberán separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 m o la anchura del vuelo en el caso de ser mayor, siendo su vuelo máximo de 0,50 m para calles de hasta 6 m y de 0,80 m para calles mayores o iguales a 6m.

La dimensión de los aleros vendrá dada en relación con el material empleado:

- En caso de realizarse el alero con canetes en madera, elementos cerámicos o teja, la dimensión o vuelo será libre con un máximo de 0,90m.
- En el caso de que sea el propio forjado de cubierta el que forme el vuelo, el saliente será de 0,40 m.

Se permiten los miradores o vuelos cerrados, con una ocupación máxima del 50% de la longitud de la fachada.

18.8.- Cubierta: Se permite la cubierta plana (terrazas).

Art. 19. ZONA 5: Vivienda unifamiliar en hilera.

19.1.- Definición de la zona.- Área destinada a absorber la demanda específica de vivienda en hilera con jardín.

19.2.- Restricción de usos.- Respecto de los enumerados en el artículo 13, se restringen los siguientes usos:

- Residencia: Se limita a viviendas de tipo unifamiliar, asignándose una sola vivienda por parcela.
- Almacenaje. Prohibido, a menos que se trate de un uso propiamente familiar.
- Agropecuario: Prohibido.
- Industrial: Prohibido.

19.3.-Parcela mínima.- Se fija la superficie mínima de la parcela para la edificación aislada en 120 m².

19.4.- Fachada mínima.- La anchura mínima de parcela en su frente lindero con el vial de acceso se fija en 6 ml.

19.5.- Altura máxima.- Dos plantas.

La altura reguladora máxima será de 7,00 m.

19.6.- Superficie edificable.- La ocupación de suelo máxima permitida es la definida por el retranqueo a fachada principal y posterior, que será de cuatro (4) ms.

19.7.- Vuelos en fachada.- Se permiten vuelos sobre el jardín siempre que entre la rasante de éste y el paramento inferior del vuelo haya una distancia mínima equivalente a la altura libre de la planta baja.

El saliente del vuelo podrá ser de 1m como máximo, el vuelo deberá separarse de los extremos de la fachada un mínimo de 0,60 ms o la anchura del vuelo en el caso de ser mayor. La dimensión máxima del alero será de 1 m.

19.8.- Viviendas pareadas.- Se admite la construcción de viviendas adosadas de dos en dos siempre que exista el compromiso (escrito en el momento de solicitar la licencia) de realizarlas conjuntamente. El proyecto deberá tener en cuenta que las dos viviendas han de disponer de un mismo tipo de composición y acabados exteriores. La parcela sumas de ambas, no será de extensión inferior a 300 m²..

19.9.- Cuerpos auxiliares.- No se permiten en las zonas de retranqueos de la fachada.

19.10.- Cercas.- Será obligatorio el uso de cercas de obra hasta la altura de 1,20 m pudiéndose completar el cierre hasta una altura de 2m mediante elementos vegetales o cerramientos diáfanos; la altura se medirá sobre la rasante de la acera o del terreno de menor cota en

cada punto, y las cercas se construirán desde el límite de la parcela. Las aberturas de acceso dispondrán de puertas abrideras sólo hacia el interior de la parcela.

19.11.- Cubierta: Se permite la cubierta plana (terrazas).

Art. 20. EQUIPAMIENTOS.

20.1.- Definición.- Quedan comprendidos en este artículo todos los edificios que se encuentran destinados a edificios de servicio público y suponen una volumetría especial no ajustable por adosamiento lateral con las ordenaciones del entorno. Por ello, el cuerpo de la edificación se considerará aislado respecto del perímetro de una parcela, aunque se permite el adosamiento en aquellos casos en que el solar se encuentra entre medianeras.

20.2.- Usos.- Todos aquellos de dominio y uso público:

- Educativo.
- Socio – cultural o religioso.
- Deportivo en área cubierta.
- Etc.

20.3.- Distancia mínima a linderos.- Se establece en 2,50 m para todos los lindes.

20.4.- Superficie edificable.- Se establece en un máximo del 60% de la superficie total de la parcela, en el caso de entre medianeras será edificable el 100%.

20.5.- Altura máxima edificable.- Se establece en PB+2, equivalentes a una altura reguladora de 10,80 m medidos desde la rasante promedia hasta el remate de fachada.

20.6.- Índice de edificabilidad neta.- Se fija en 2,00 m² de techo/m² suelo, aplicable a la totalidad de la parcela edificable, para el caso de aislado.

Art. 21. Chaflanes.

El trazado de chaflanes se ajustará a las siguientes disposiciones:

21.1.- Trazado.- Se realizarán chaflanes en todas las esquinas Su directriz será perpendicular a la bisectriz del ángulo diedro que formen las calles.

21.2.-Dimensiones.- En general, el chaflán deberá tener una longitud recta mínima de 3 metros y los lados del triangulo formado serán iguales.

21.3.- El chaflán se podrá recuperarse y ocupar en las plantas superiores, siempre que su altura se encuentre a 3,50 m del nivel de la calle.

Art. 22. Vertido de escorrentías.

Ninguna cubierta de edificio principal o construcción auxiliar podrá verter agua sobre solar o predio vecino. Así mismo, ningún solar podrá verter sobre otro su propia escorrentía, disponiéndose al efecto, si fuera necesario, los mecanismos adecuados para impedir tal vertido.

Art. 23. Construcciones auxiliares.

Se entenderá como tales aquellos cobertizos o construcciones cerradas no vivideras compatibles con el uso residencial, que no almacenen productos peligrosos y sean de reducido tamaño.

No se admitirán construcciones de ningún tipo por encima del número máximo de plantas admitido en cada Zona.

Art. 24. Plantas bajas.

Se realizarán de acuerdo con las siguientes prescripciones:

24.1.- Altura libre.- Se establece como mínimo en 2,80 metros desde el pavimento al techo o falso techo.

24.2.- Aislamiento de humedades.- En todo el ámbito de Suelo Urbano, para el uso de viviendas se declara obligatorio el forjado sanitario, debiéndose dejar entre el terreno y el plano inferior del forjado de la planta baja una distancia no menor de 0,30 m.

Así mismo, se utilizará capa impermeable que aisle de la humedad los muros respecto de sus apoyos inferiores. Se dispondrá de tal manera que asegure a un tiempo el aislamiento del forjado y del muro.

24.3.- Son de aplicación los párrafos 9.8a y 9.8 b

24.4.- Si por debajo del nivel de la planta baja se desean espacios utilizables, éstos no podrán considerarse vivideros, sino auxiliares (tal como bodegas). Pero en tal caso deberán estar aislados del terreno

natural mediante tratamiento y materiales que aseguren su perfecta impermeabilidad.

Art. 25. Estudio de Detalle.

Podrán realizarse Estudios de Detalle siempre y cuando abarque como mínimo el ancho de una manzana o bien que el solar tenga una superficie mínima de 2000,00 ms² (Art. 60 LUA)

Art. 26. Edificación fuera de ordenación.

Todo edificio existente y terminado en las fechas de redacción de esta P.G.O.U., que no se ajuste a las prescripciones de alineación, volumen etc., será considerado fuera de ordenación en la parte afectada por el incumplimiento. Al efecto, sólo se permitirán en esa parte las obras imprescindibles para su mantenimiento o consolidación en caso de peligro, no admitiéndose ninguna obra de reforma, ampliación o mejora en dicha parte.

Art. 27. Ordenanzas de estética en Suelo Urbano.

Son de aplicación las prescripciones contenidas en el artículo 10.1 y en especial:

27.1.- Medianerías y cercas.- Quedan prohibidos los acabados sin revestir y sin pintar, a menos que se utilicen materiales exprofesamente de cara vista, entendiéndose que sean de suficiente calidad.

27.2.- El área correspondiente a Zona 1 (Casco antiguo) cubrirá aguas obligatoriamente con teja.

27.3.- Quedan prohibidas en todo el perímetro de Suelo Urbano los colores oscuros para cubierta, y en particular la teja negra y la pizarra.

4.3. CAPITULO IIII NORMAS.-

Art. 28. Ámbito de aplicación.

Estas Normas serán de aplicación en toda la superficie comprendida entre el límite de Suelo Urbano marcado por la línea fijada en los planos del P.G.O.U., y el límite del término municipal; es decir, en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Constituye el Suelo No Urbanizable el territorio municipal que no queda clasificado como Suelo Urbano por el P.G.O.U. e incluye aquellas áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización, configurándose como sus funciones esenciales la continuidad de las características naturales actuales, especialmente sus condiciones agrarias y el papel de entorno abierto que encuadra los suelos en que se produce la dinámica urbana.

Se distinguen dos categorías:

- a) Suelo No Urbanizable Genérico.
- b) Suelo No Urbanizable Especial.

Art. 29. Finalidad.

La finalidad de estas Normas es cuádrupla:

29.1.- Preservar la explotación agraria, especialmente en los suelos susceptibles de mejores rendimientos.

29.2.- Protección de los elementos naturales más destacados o que definen el aspecto global del territorio preservando sus valores ecológicos y paisajísticos así como sus vías de comunicación.

29.3.- Prevenir los procesos patológicos de urbanización impidiendo la formación de núcleos de población ajenos al propio núcleo urbano.

29.4.-Regular el uso y condiciones de las construcciones que son admisibles en el Suelo No Urbanizable.

Art. 30. Condiciones de uso.

a) Suelo No Urbanizable Especial.

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

observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

b) Suelo No Urbanizable Genérico.

En Suelo No Urbanizable Genérico el Ayuntamiento podrá utilizar, mediante licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido en el Plan General o en el planeamiento Especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- Las destinadas a las explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

- Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

- Los edificios aislados destinados a viviendas unifamiliares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, se exigirá que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado (artículo 23 de la L.U.A).

Art. 31. Edificaciones de uso residencial.

31.1.- Limitaciones de uso.- El uso residencial quedará restringido a vivienda unifamiliar en edificio exclusivo para tal uso o situada en edificios destinados a otros usos que puedan realizarse de acuerdo con lo previsto en el art. 23 de la Ley Urbanística de Aragón.

31.2.- Parcela mínima.- La superficie mínima de la parcela deberá ser igual o mayor de 10.000 m² debiendo quedar adscrita a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

31.3.- Distancia a linderos.- Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente, cualquier edificio destinado a vivienda o construcción auxiliar, deberá distanciarse de los lindes 15 m como mínimo.

31.4.- Núcleo de población.- Las edificaciones destinadas a viviendas deberán ubicarse de tal forma que se evite la formación de un núcleo de población. Se entenderá que éste no existe siempre que un círculo de 100 m de radio con centro en el lugar donde se pretenda construir la vivienda, no exista otra edificación con uso residencial.

El Ayuntamiento vendrá obligado a contemplar sin embargo, el perjuicio que por aplicación del trazado de los 100 m pueda ejercerse sobre parcelas vecinas, debiendo proponer ubicaciones alternativas cuando dicho perjuicio sea manifiesto y en caso de que las mencionadas ubicaciones alternativas sean posibles.

31.5.- Altura máxima.- Se establece en PB+1, equivalente a una altura reguladora de 7 m medida desde la cota natural del terreno hasta el remate de fachada.

Art. 32. Edificio e instalaciones de utilidad o interés social.

Los edificios e instalaciones que sean declarados de utilidad pública o interés social, no precisarán del cumplimiento de las condiciones señaladas, sino que siguiendo el procedimientos de tramitación previsto en el artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón. Serán los órganos competentes quienes establezcan las condiciones y concedan la aprobación en su caso.

Art. 33. Edificio e instalaciones industriales.

33.1.- Definición del uso.- Se entienden dentro de esta definición las siguientes:

- Industriales agropecuarias destinadas al aprovechamiento o transformación de productos agrícolas, ganaderos o de corral.
- Industrias forestales destinadas a la manipulación y transformación de la madera.
- Industrias extractivas relacionadas con canteras de áridos o arcillas.

33.2.- Limitaciones.- Las establecidas por la Legislación Vigente, y en especial, Ley de Protección Ambiental de Aragón y Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/72.

33.3.-Parcela mínima.- Se establece en 5.000 m² excepto para los pequeños corrales familiares.

33.4.- Ocupación máxima de parcela.- Se establece en un 10% incluyendo construcciones auxiliares, aun sin cerramientos laterales.

33.5.- Distancia a linderos.- Sin perjuicio de los establecidos en el párrafo siguiente, la separación mínima de cualquier edificio principal o construcción auxiliar será de 15 m respecto de los lindes, y en cualquier caso nunca menor que la altura de los cuerpos edificados más próximos.

33.6.- Distancias a núcleos de población y a viviendas construida o en construcción.- Se establece en 1.000 m advirtiéndose que todo el suelo perimetrazo por la línea del P.G.O.U. que delimita el suelo urbano queda considerado a estos efectos como núcleo de población aunque no esté macizado. La distancia podrá reducirse a 500 m para pequeños corrales en régimen de aprovechamiento familiar directo, siempre que no causen molestias a viviendas vecinas. Ninguna granja avícola, porcina o de conejos, aún de pequeñas dimensiones, podrá ser incluida dentro de ésta última categoría. Será de aplicación las Directrices de 200/97 del Gobierno de Aragón, referente a las actividades ganaderas.

33.7.- Industrias fuera de Ordenación.-

33.7.a.- Aquellas industrias existentes que se hallen en situación de incumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior, dispondrán de 10 años para efectuar un traslado a distancia reglamentaria, contados a partir de la aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, ahora Homologado como Plan General de Ordenación Urbana.

33.7.b.- Se excluyen de la obligación anterior aquellos pequeños corrales familiares contemplados en el 2º Supuesto del párrafo 32.5, si tales corrales se hallan en el área denominada de la Eras o Erales.

33.7.c.- Si determinadas industrias incluidas en el supuesto que se describe en el párrafo 32.6.a pueden justificar ausencia de ruidos, olores, vertidos y otras molestias, podrán también quedar excluidos la mencionada obligación, si bien deberán contar con el expreso permiso de la Comisión Provincial de Urbanismo.

33.8.- Preservación del entorno paisajístico.- Se evitarán desmontes que hayan de quedar vistos a menos que luego reciban un tratamiento adecuado que los reintegre con naturalidad al entorno. Las industrias extractivas realizarán su actividad procurando que el paisaje quede dañado el mínimo posible, en especial el visible desde las carreteras o los núcleos de población. Las escombreras habrán de cubrirse obligatoriamente con capas de tierras o quedar ocultas.

33.9.- Higiene exigible.- Son de aplicación las disposiciones contenidas en la Legislación Vigente, y en especial las dimanantes de la Normativa señalada en el párrafo 32.2 En particular, se evitará cualquier vertido de aguas de desecho (al terreno o a la corriente) sin que previamente hayan sido depuradas.

CATÁLOGO

Casa Mora

1. Localización

Lugar: Calle Mayor, 5

Plano localización: 04

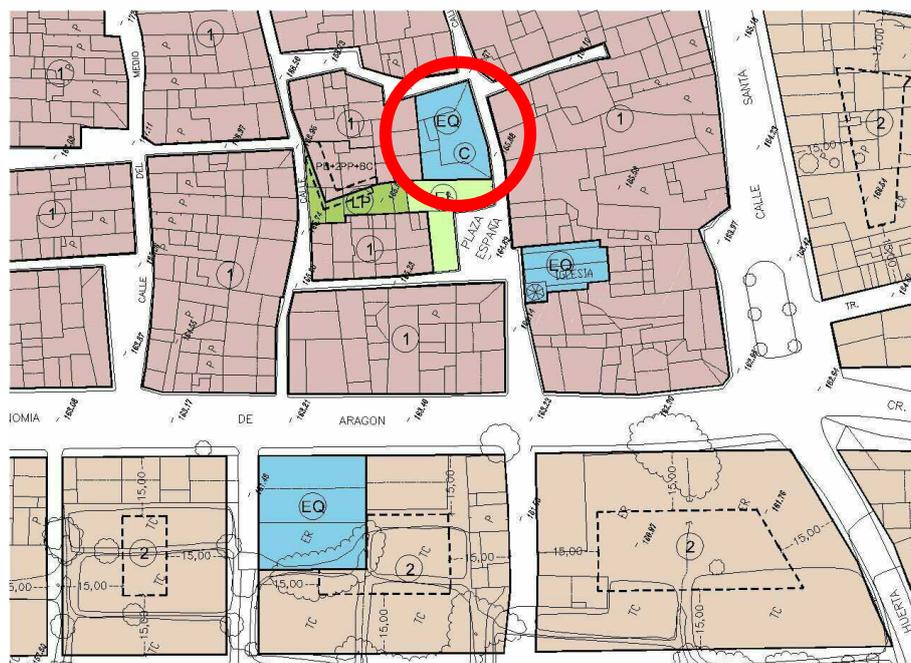
Referencia catastral: 6266906BG6166N0001WQ

Coordenadas UTM (USO 31) X: 266.277

Y: 4.616.658

Tipo de suelo: Suelo urbano

Nivel de protección: Protección integral





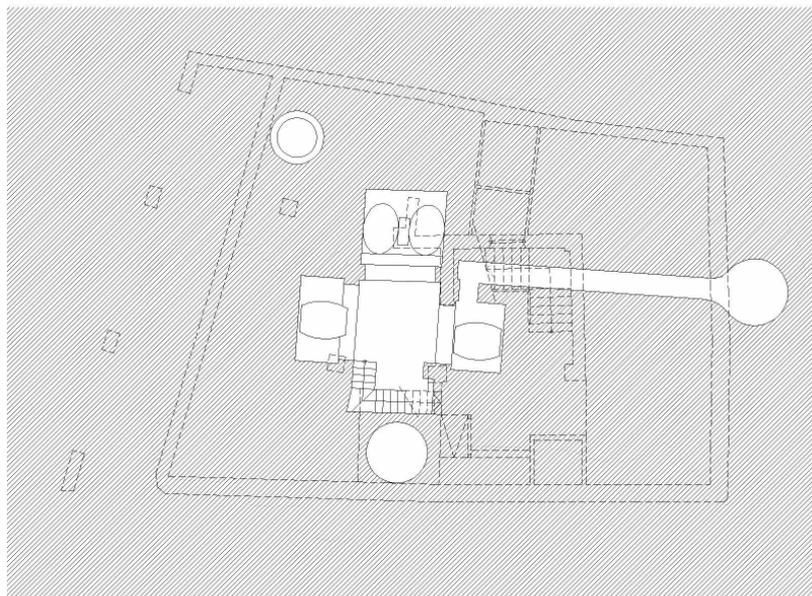
2. Descripción general

Fecha de construcción:	1.847
Descripción volumétrica:	Casa de planta sótano, planta baja y tres plantas piso. El edificio se asienta sobre un zócalo perimetral de sillares de piedra caliza a lo largo de la planta baja, el resto de plantas es de ladrillo cara

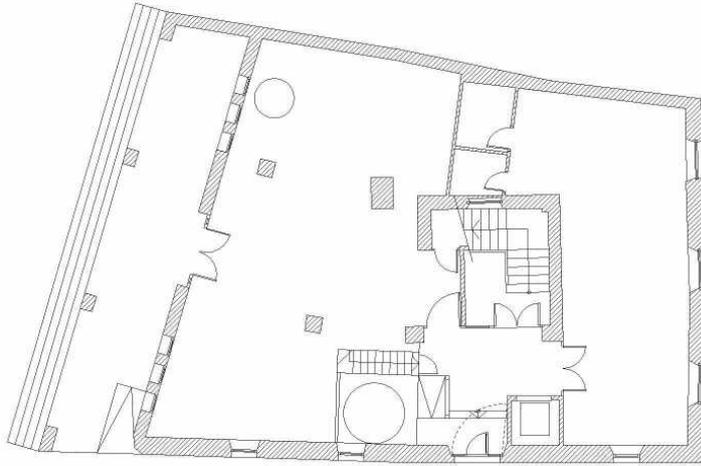
vista. El acceso original se realiza a través de un arco de medio punto de piedra sobre el cual encontramos la fecha de la última reforma en 1847, al lado un escudo nobiliario militar, en el lateral de la plaza se ha construido un porches al estilo de las Lonjas aragonesas con una puerta de acceso por la que se accede al futuro museo de la Historia de la Villa, en la calle del Horno continúan las ventanas enrejadas que hoy dan a la biblioteca y en sus tiempos a lo que eran cuadras y despensas.

En la fachada principal de la calle Mayor observamos cuatro balcones, el principal con dos huecos y barandilla de forja ricamente labrado con motivos florales. En la fachada de la calle Horno hay un balcón con cancela de forja y dos ventanas. En la planta tercera encontramos la típica galería aragonesa de arcos de medio punto.

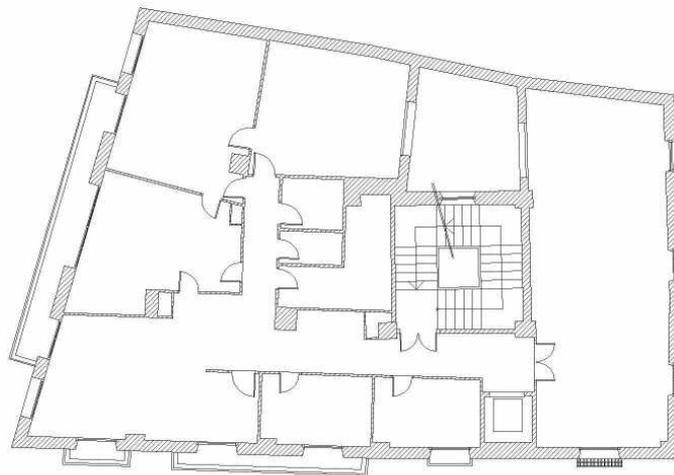
Titularidad:	Municipal
Uso:	Ayuntamiento, biblioteca, museo y usos polivalentes.
Estado de conservación:	Recientemente restaurada



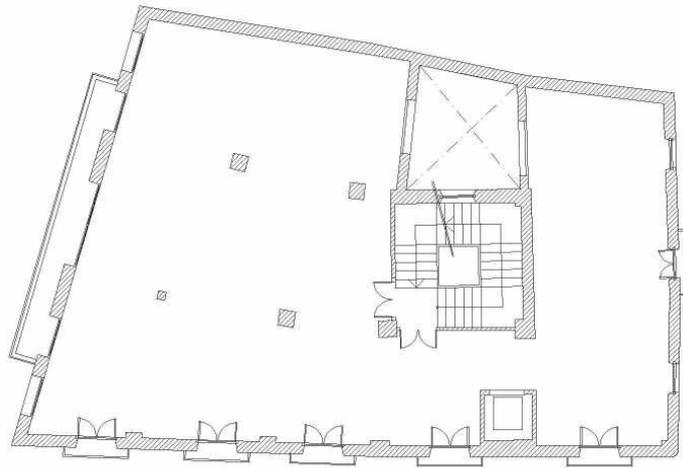
Planta sótano



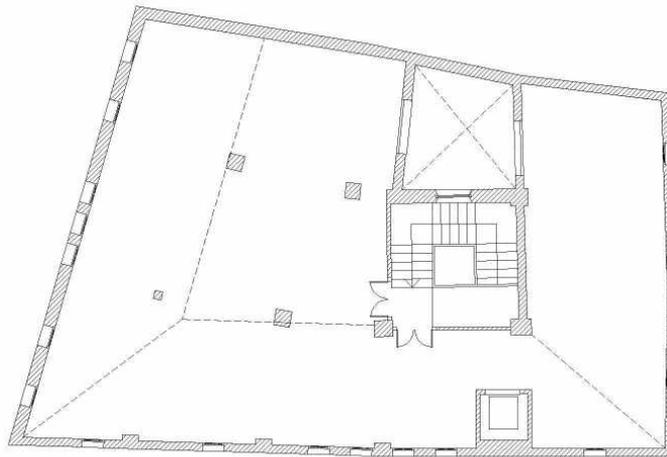
Planta baja



Planta primera



Planta segunda



Planta tercera

3. Descripción detallada

Puerta de acceso:



Portalón de madera de pino del país, de tabla ancha, con agüazones de sujeción empotrados a la pared, en este portalón se abre una puerta más pequeña también de pino, con picaporte y tirador. En la parte exterior la puerta pequeña o de acceso, están enmarcada por dos tallas laterales en forma de uña y una superior con tres exafolias talladas.

Esta puerta tiene una singularidad, se ha clavado tarima sobre la carcasa no solamente en el exterior si no, también en el interior, quedando la puerta como un gran cajón, el cual rellenaron con piel de cordero, probablemente para que hiciera la labor de aislante.

Bajo clavos de forja que unen las tablas con la carcasa, encontramos paño de lana rojo. Esto puede ser debido a dos motivos; para evitar que el óxido ataque la madera o como símbolo de protección.

Fachadas:



La primera planta es de ladrillo cara vista. En la fachada principal de la calle Mayor observamos cuatro balcones, el principal con dos huecos y barandilla de forja ricamente labrado con motivos florales. La correa del balcón lleva grabados dibujos de estrellas y geométricos, el resto de los balcones son empotrados y con cancelas de forja. En la fachada de la calle Horno hay un balcón con cancela de forja y dos ventanas.

La segunda planta; es de trazado simple, con balcones de cuadradillo de forja tanto en la calle Mayor como en la calle Horno.

Tercera planta; En ella encontramos la típica galería aragonesa de arcos de medio punto.

Para rematar la construcción alero voladizo simple, aunque se sabe que existían canetes ricamente tallados.

La fachada que da a la plaza de la Iglesia al ser de nueva construcción no la describimos pero si resaltamos que su diseño es acorde y respetuoso con la edificación antigua.

Interior del edificio:

Se ha conservado parte de la estructura original aunque no toda.

En la planta baja:

Se conservan los muros de sillar en lo que eran las despensas, hoy convertido en biblioteca y telecentro.

En el patio de entrada, tres puertas de seguridad con cerrojos y trabas de hierro que dan acceso a las escaleras. En el lateral izquierdo una gran cuba de vino forrada con ladrillo cocido con trujal en la parte superior. Las medidas de la cuba son 2,26 de diámetro y 3,56 de altura. Continuando a la cuba una columna de sillarejo que sirve de cierre a un gran portalón de madera que daba acceso a las dependencias de los criados y a las cuadras. Esta zona hoy modificada será el museo de la villa, aquí también se conserva una cie de trigo de piedra con tape.

En las escaleras se conserva la baranda de madera y forja, en cada rellano de las plantas se conserva también las grandes puertas de acceso de las viviendas.

Bodega:

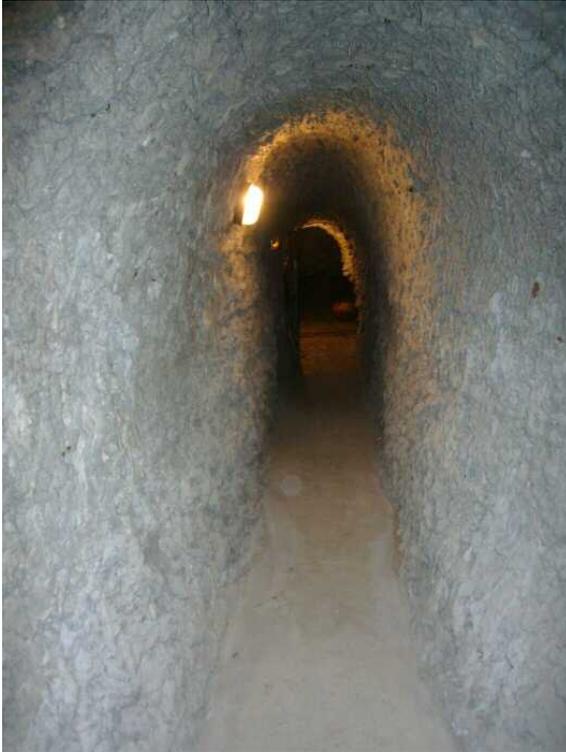
El primer elemento etnológico de interés que nos encontramos es:

Debajo de las escaleras, la jeta de la cuba de vino.

En frente dos grandes tinas de aceite con baldosa vidriada.

En los laterales de la bodega, encontramos dos toneles de vino.

El techo es abovedado con soportes de



arcos fajones.

En esta bodega hay una puerta de acceso a un pasadizo que nos conduce a un caño de agua.



4. Determinaciones normativas

Usos admitidos:	Equipamiento público
Condiciones de ordenación:	Alineación de vial
Elementos especiales a preservar:	Cerramientos de fachada, balcones, enrejados de ventanas, barandillas de forja y arco de acceso.

RESUMEN DE SUPERFICIES

OSO DE CINCA

ZONA 1	45.370,83 ms ²
ZONA 2	13.942,06 ms ²
ZONA 2a	5.349,88 ms ²
ZONA 3	13.479,21 ms ²
ZONA 4	4.200,00 ms ²
ZONA 5	2.682,84 ms ²

TOTAL MANZANAS 85.024,82 ms²

VERDE PRIVADO USO PUBLICO	192,21 ms ²
EQUIPAMIENTOS	23.948,87 ms ²
ESPACIOS LIBRES	7.466,05 ms ²
VIALES	50.360,22 ms ²

TOTAL SUELO URBANO 166.752,17 ms²

ALMUDAFAR

ZONA 3	16.432,61 ms ²
EQUIPAMIENTOS	1.136,98 ms ²
VIALES	4.642,89 ms ²
ESPACIO LIBRE	2.247,56 ms ²

TOTAL SUELO URBANO 24.460,04 ms²

TEXTO MODIFICADO NORMAS

ORDENANZAS Y NORMAS URBANISTICAS

4.2. CAPITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL Y DEFINICIONES (Aplicable a todo el término municipal)

4.2.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1. Clasificación del Suelo.

El suelo municipal queda clasificado en:

- Suelo Urbano, con la categoría de Consolidado.
- Suelo No Urbanizable, distinguiéndose el Genérico y el Especial.

Art. 2. Legislación.

Son de obligado cumplimiento en todo el término municipal cuantas disposiciones vigentes existen. Y en especial:

- Ley 1/2014, de 8 de julio, de Urbanismo de Aragón (TRLUA).
- Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen - Especial de Pequeños Municipios.
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto de 25 de agosto de 1978, en la parte declarada de aplicación supletoria por la Ley Urbanística de Aragón.

- Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto de 23 de junio de 1978, en la parte declarada de aplicación supletoria por la Ley Urbanística de Aragón.
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Reglamento General de la Ley 8/1998 de 17 de diciembre.
- Legislación vigente sobre el Patrimonio Histórico-Artístico.
- Ley 7/2006, de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón.
- Real Decreto 1367/2007 del Ruido.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Ley 1/2008, de 4 de abril, medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la ley 8/2007.

Art. 3. Actos sujetos a licencia.

3.1 Todas las Obras Mayores, a saber:

- Toda obra de nueva planta, sea de edificación o de servicios.
- Toda obra de ampliación y/o reforma de edificios o servicios existentes.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que tales actos estén incluidos en un Proyecto acerca del cual se haya solicitado licencia previamente.

- Los vuelos sobre las edificaciones existentes o sobre el suelo público, excepto que tales actos estén incluidos en un Proyecto acerca del cual se haya solicitado licencia previamente.
- El cambio de uso en edificios existentes.
- La demolición de construcciones salvo en casos de ruina inminente o cuando tal demolición haya sido incluida en Proyecto con licencia ya solicitada.

3.2 Todas las Obras Menores, a saber:

- Cualquier otra obra que por su escasa importancia o un carácter auxiliar o provisiones no pueda ser incluida en la clasificación de Obras Mayores.
- La tala de árboles ornamentales enclavados dentro del perímetro urbano o que formen parte de lugares declarados de interés paisajístico.
- La colocación de vallas o soportes destinados a propaganda.

Art. 4. Otorgación, denegación y periodo de validez de las licencias.

4.1 Toda otorgación o denegación de licencia deberá ser justificada (Art. 3.2. Reglamento Disciplina Urbanística).

4.2 En ningún caso se entenderá adquirida la licencia por silencio administrativo si el contenido de la misma estuviere en contra de las presentes Normas y Ordenanzas o de cualquier legislación de rango superior.

4.3 Los actos enumerados en el artículo 3 y promovidos por Organismos o Entidades Públicas (Corporaciones Locales, Entidades Autonómicas o Estatales, etc.) estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

4.4 La Licencia tendrá un periodo máximo de validez de 1 año contado a partir de la fecha del otorgamiento, a menos que en la misma se establezca un plazo superior de acuerdo con una solicitud justificada.

4.5 Toda superación del periodo de validez requerirá una nueva concesión de licencia. Sin embargo, sobre solicitud de prórroga justificada, el Ayuntamiento podrá aplicar dicho periodo de validez sin costes

Art. 5. Documentación exigible para la concesión de licencias.

5.1 Las licencias se solicitarán mediante escrito dirigido al Sr. Alcalde y firmado por el solicitante o su representante legal. En este caso, se adjuntarán documento justificativo de tal representación.

5.2 **Obras Mayores.** - A la solicitud se adjuntará el Proyecto Técnico suscrito por profesional competente, visado por el correspondiente Colegio, con declaración expresa del coste de realización previsto.

5.3 **Obras Menores.** - A la solicitud se adjuntará plano o croquis a escala y coste estimado de la obra. El Ayuntamiento se reserva la facultad de exigir un Responsable Técnico para la Dirección de la obra y/o para la realización del plano o croquis.

5.4 Toda la documentación exigida se presentará por duplicado, pudiendo el solicitante exigir el sellado y registro de un tercer ejemplar para su propio uso. El Ayuntamiento podrá requerir al peticionario para que presente ejemplares adicionales en caso de que éstos sean de utilidad para Organismos competentes acerca de distintos extremos de la petición.

Art. 6. Actos complementarios a la concesión de licencias.

6.1 El Ayuntamiento viene obligado a constituir un archivo ordenado y registrado, con toda la documentación que acerca de los extremos anteriores se presente; debiendo mantener tal archivo en buenas condiciones de uso y durabilidad (Artículo 7, Reglamento Disciplina Urbanística).

6.2 Los propietarios deberán facilitar el acceso al interior de las construcciones, si el Ayuntamiento considera necesario supervisar la marcha o estado de las obras. A tal fin, el Ayuntamiento podrá delegar en miembros del Consistorio y/o en profesional técnico competente la realización de tales supervisiones.

Art. 7. Inspección Urbanística.

El Ayuntamiento queda obligado a la Inspección Urbanística. El alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles. (Título Sexto de la TRLUA).

Art. 8. Infracciones Urbanísticas.

8.1 Se considerará infracción urbanística todo incumplimiento o vulneración de las prescripciones expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas, así como de cualquier otra prescripción contenida en legislaciones de rango superior.

8.2 Las infracciones urbanísticas conllevarán apertura de procedimiento sancionador e imposición de la sanción correspondiente, de acuerdo con la Ley Urbanística de Aragón. En particular, cualquier acto de edificación y/o uso del suelo sujeto a licencia que no se ajuste a las condiciones exigibles en la misma, conllevará la suspensión inmediata del citado acto (Art. 265 de la TRLUA). Igual tratamiento se aplicará a todo acto de edificación y/o uso del suelo realizado sin la preceptiva licencia.

Art. 9. Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.

Se adjuntarán a lo prescrito en Orden de 29.2.44 y Dictamen de 24.11.45, y en especial:

9.1 Composición mínima. - Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina –comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo.

9.2 Independencia de las piezas. - Excepción hecha del cuarto de estar, las piezas vivideras serán independientes entre sí, de modo que ninguna de ellas sea utilizada como paso para otra pieza o para el aseo.

9.3 Superficies mínimas. - El tamaño mínimo de las distintas piezas será el siguiente:

- Dormitorio de una cama 6 m²
- Dormitorio de dos camas 8 m²
- Dormitorio de matrimonio 10 m² (y existirá como mínimo uno por vivienda)
- Comedor-estar 10 m²
- Cocina 6 m²
- Cocina-comedor-estar 14 m²
- Aseo 1,5 m²

9.4 Alturas libres en el interior de las viviendas. -

9.4.a. - La mínima distancia entresuelo y techo o falso techo será de 2,5 m en obra nueva, que podrán reducirse a 2,20 m en obras de reforma siempre que estas alturas se den en lugares puntuales y se justifique su preexistencia. La altura libre interior en planta baja para usos distintos al de vivienda será de 2,30 m como mínimo.

9.4.b.- En habitaciones abuhardilladas, la altura mínima admisible será de 1.20 m; pero el cubicaje de cada pieza nunca será inferior al resultante de multiplicar las superficies prescritas en el artículo 9.3. por 2,5 m de altura.

9.5 Ventilación e iluminación. -

9.5.a. - Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa desde el exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la superficie de la pieza.

9.5.b.- Se admite sin embargo el empleo de conductos de ventilación activados estáticamente en baños, aseos y locales auxiliares no vivideros. Tales conductos cumplirán las condiciones mínimas señaladas en las ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial.

9.6 **Patios.** - Se regulan de acuerdo con las siguientes dimensiones mínimas: 9,00 m² y 3 m de lado mínimo para patios vivideros, hasta una altura de dos plantas, Y 12,00 m² y 3 m. de lado mínimo para tres plantas de altura.

9.7 Condiciones sanitarias y equipamientos mínimos

9.7.a. - Las plantas bajas de las viviendas estarán aisladas del terreno natural mediante cámara de aire o capa impermeable que impida el paso de la humedad. En el exterior, los paramentos se hallarán

revestidos como mínimo hasta 1 m de altura con materiales suficientemente impermeables.

9.7.b.- Se prohíbe el uso de vivienda en nivel inferior al de la calle. Si una vivienda queda entre dos calles de distinta rasante, deberán aislarse convenientemente de las humedades los muros que den al terreno natural en la parte de la rasante más alta.

9.7.c.- Serán preceptivas las instalaciones de agua fría y caliente, la instalación eléctrica y la de evacuación de aguas residuales. En viviendas plurifamiliares será igualmente preceptiva la instalación de antena colectiva de T.V.

9.7.d.- La evacuación de aguas residuales conectarán con la red de alcantarillado existente, quedando terminantemente prohibido la utilización de fosas sépticas dentro del perímetro que define el suelo urbano, permitiéndose para las edificaciones pertenecientes a las explotaciones de fincas rústicas.

Los tubos serán de hormigón o plásticos autorizados.

Los colectores horizontales estarán compuestos por tramos rectos y de pendientes uniformes, con pozos de registro en los cambios de alineación o rasante.

9.7.e.- Saneamiento de pluviales. - Las bajantes serán de cinc, plomo, fundición o de plásticos autorizados.

Los imbornales y sumideros de las azoteas y las bocas de las bajantes de los canalones irán protegidos con rejillas filtrantes y cámaras guarda arenas.

En las zonas rurales, las aguas de cubierta podrán evacuarse por gárgolas o goterones.

Los aleros en este último caso tendrán un vuelo mínimo de 0,40 m para casas de una planta y de 0,60 m para casas de 2 plantas.

Todo el perímetro de la casa estará protegido por una acera impermeable de 0,60 m de anchura mínima, en caso de recoger las aguas en bajantes y no menor de 1,10 m en caso de verter libremente el agua por los canales de la teja. Tendrá una pendiente mínima de un 2%.

9.7.f.- Será obligatoria la acometida de agua siempre que la red de abastecimiento urbano se halle a una distancia igual o menor a 100 m.

9.7.g.- La asignación mínima diaria de agua potable se calculará en base a 100 l. por habitante y día. En lugares amenazados por falta de suministro o falta de previsión de un depósito de capacidad mínima de 400 l por vivienda.

9.7.h.-El cuarto de aseo mínimo estará compuesto por ducha, lavabo y wáter. En la cocina u oficio se ubicará un fregadero, y en ella o en local específico, un lavadero.

9.7.i.- Todos los aparatos sanitarios, así como el lavadero y fregadero, dispondrán de cierre sinfónico. Los sifones serán registrables y fácilmente accesibles.

Art. 10. Condiciones estéticas generales de las construcciones.

10.1 Todas las edificaciones deberán tener revestidos sus paramentos exteriores salvo que estén contruidos con material a cara vista. En el caso de los enfoscados, éstos deberán ser pintados con colores claros acordes al entorno.

10.2 Todos los cuerpos sobre cubierta, tales como castillos de escalera, chimeneas, depósitos de agua, etc., deberán formar una composición

agradable con el cuerpo principal de la edificación, o quedar ocultos a la vista desde las vías públicas más próximas.

10.3 Para la construcción de edificios residenciales, quedan prohibidas las cubiertas de otro material que no sea teja cerámica. Para los edificios no residenciales se permite cubiertas de chapa metálica (Simulando teja) de colores rojizos u ocre.

10.4 Todo elemento existente (fuentes, escudos en fachadas, etc, así como cualquier elemento arquitectónico de interés) que puede ser considerado de valor paisajístico, histórico o ambiental, deberá ser respetado. El Ayuntamiento podrá ordenar acciones preceptivas en ese sentido.

10.5 Las grandes vallas con objeto de soportar carteles publicitarios quedan prohibidas en todo el término municipal.

4.2.2. DEFINICIONES

SUELO URBANO. -

Es aquel clasificado como tal por el P.G.O.U. por reunir las condiciones establecidas por el artículo 12 de la Ley Urbanística de Aragón; es decir, se trata de 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.

Terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, reuniendo actualmente los requisitos establecidos en el apartado anterior.

ALINEACIONES OFICIAL DE LA CALLE. -

Límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.

ALINEACIÓN DE FACHADA. -

Límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

RETRANQUEO. -

Separación entre la linde del solar y el punto más próximo de la edificación, medida según la norma a aquella.

RASANTE OFICIAL DE LA CALLE. -

Línea que marca la inclinación de la calle y a partir de la cual se medirá la altura de la edificación.

PARCELA. -

Lote de terreno apto o no para la edificación.

SOLAR. -

Superficie de suelo urbano apta para la edificación, por reunir los requisitos exigidos por la Ley y por las presentes Ordenanzas.

SUPERFICIE, FORMA Y DIMENSIONES MINIMAS DEL SOLAR. -

Las más pequeñas en superficie, diámetro del círculo inscribible o longitud de fachada o fondo, proyectadas sobre el plano horizontal.

OCUPACIÓN MAXIMA DEL SOLAR. -

Superficie ocupada en planta por la superficie cubierta.

SUPERFICIE CONSTRUIDA. -

Se considerará como tal la delimitada por los muros o cerramientos que definan el perímetro de la construcción incluidos éstos.

PATIO VIVIDERO. -

Aquel que se destina a la estancia o permanencia de personas al aire libre.

PATIO DE SERVICIO. -

El que dispone para proporcionar iluminación y ventilación a los locales y habitaciones interiores.

ALTURA LIBRE DE PLANTA. -

Distancia entre las caras interiores de dos forjados continuos.

ALTURA DE PLANTA BAJA. -

Distancia comprendida entre la rasante y el nivel de la solera de la primera planta.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. -

Distancia vertical desde el nivel de la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada, hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano del último forjado. La altura se puede señalar también en nº de plantas permitidas.

SEMISOTANO. -

Superficie edificada practicable situada por debajo de la rasante de la calle sobresaliendo su volumen hasta un máximo de 1,00 m, sobre ella.

SOTANO. -

Toda planta de edificación cuya cara inferior del forjado superior se encuentra por debajo de la rasante de calle.

CUERPOS VOLADOS. -

Son los cuerpos de edificación que pueden sobresalir de la alineación marcada, según las presentes Ordenanzas, ejemplo: Balcón.

ALEROS. -

Cuerpo o borde inferior del tejado o cubierta que sobresale del muro.

DENSIDAD DE VIVIENDAS. -

Número máximo de unidades de vivienda/Ha. Neta o bruta.

EDIFICABILIDAD CUBICA Y SUPERFICIAL MAXIMAS. -

Aprovechamiento máximo del solar expresado en m³ de edificación/m² neto solar y m² de edificación/m² neto solar respectivamente.

Cuando en una zona sean de aplicación distintas limitaciones de las condiciones de volumen, prevalecerá la que imponga el aprovechamiento mínimo.

Todo solar que no alcance a cumplir las condiciones de estas Normas, se considerará como inedificable y sujeto a reparcelación, compensación o expropiación.

ANGOLFA O SOLANAR. -

Ultima planta de un edificio dedicada a almacenaje, que carece de cerramiento total al menos en uno de sus paramentos verticales, de materiales, composición, etc., características de la región.

ALTURA MEDIA DE UN FRENTE DE MANZANA. -

La altura media autorizada se determina hallando el cociente de la división de la suma de los productos de la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo de calle considerada y despreciando –en el resultado- las fracciones decimales iguales o inferiores a cinco décimas y computando como nueva unidad de superiores.

4.3. CAPITULO II.- ORDENANZAS DEL SUELO URBANO. -

Art. 11. Ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en todo el ámbito de Suelo Urbano.

Art. 12. Condiciones para la edificación.

12.1 Licencias.

12.1.a. - Serán de aplicación las Disposiciones de Carácter General previstas en los Artículos 3 al 8.

12.1.b.- Para que una licencia pueda ser otorgada, el suelo a que va referida deberá tener carácter de solar, para lo cual deberá contar con el (Artículo 14 T.R de la Ley Urbanística de Aragón).

- Señalización de alineaciones y rasantes.
- Encintado de acera y pavimentado de calzada en el vial frontero con la parcela.
- Abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

12.1.c.- Si la superficie de suelo a edificar no dispone de las condiciones de solar, la licencia podrá ser igualmente otorgada siempre que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante compromiso fehaciente.

12.2 **Obligación de los propietarios de suelo urbano.**

Los propietarios deberán (Artículo 31 del T.R de la Ley Urbanística Aragón):

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

12.3 **Parcela mínima.**

Toda parcela cuya dimensión sea igual a la mínima prescrita en cada zona, será considerada indivisible. Toda parcela (anterior a la

aprobación del plan) que no alcance las dimensiones de la parcela mínima podrá ser considerada edificable. No podrán admitirse divisiones parcelarias si a consecuencia de las mismas, queda de tamaño inferior al establecido para la parcela mínima en cada caso.

12.4 **Servidumbre viaria.**

Toda edificación deberá respetar las servidumbres expresadas en Ley 25/1988, de 25 de julio, de Carreteras, Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812, de 2 de septiembre de 1994, Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, Reglamento General de la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, en aquellas parcelas de Suelo Urbano colindantes con carreteras o caminos vecinales.

12.5 **Ubicación.**

Toda superficie de suelo que forme parte de vías, plazas o cualquier otro espacio público así como de jardines o zonas verdes, no podrá ser considerada edificable.

Art. 13. Condiciones de uso.

Se permite en Suelo Urbano los siguientes usos:

- Residencial, en forma de viviendas unifamiliares, bifamiliares o plurifamiliares.
- Comercial.
- Hotelero.
- Religioso.
- Cultural.
- Deportivo.
- Representativo.
- Oficinas.

- Almacenaje.
- Enseñanza.
- Industrial, con las siguientes limitaciones: Que sea compatible con el uso residencial, es decir, pequeña industria o artesanías; que se halle ubicado en planta baja o, en caso contrario, que forme edificio independiente; que no sobrepase una potencia máxima instalada de 30 Kw, y la sonoridad se establece para la zona residencial el límite máximo permisible de nivel de sonido de ponderación "A", emitido por fuentes fijas es de 55 decibelios (dB) entre las 6:00 y las 22:00 horas y de 45 dB de las 22:00 a las 6:00 horas. Y que no produzca humo ni vertidos contaminantes.
- Agropecuario, con las limitaciones expresadas en la vigente Normativa, y en especial: Ley de Protección Ambiental de Aragón y Decreto 200/1997 del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Art. 14. Tipos de Ordenación.

Se contemplan cuatro tipos de ordenación correspondiente a las cuatro zonas señalados en el plano del P.G.O.U.

- ZONA 1: Casco Antiguo.
- ZONA 2: Extensión Casco Antiguo.
- ZONA 3: Alineación al vial
- ZONA 4: Vivienda bifamiliar entre medianeras.
- ZONA 5: Vivienda Unifamiliar en hilera.

Art. 15. ZONA 1: Casco Antiguo.

15.1 **Definición de la zona.**- Se trata del núcleo urbano más primitivo y originario, caracterizado por una densidad notable de viviendas, un trazado viario en general estrecho y sinuoso y una extensión ceñida a antiguas murallas y otras preexistencias.

15.2 **Restricción de usos.**- En esta Zona, y respecto de los enumerados en el Artículo 13, se restringen los siguientes usos:

- Agropecuario.- Prohibido.
- Industrial.- Prohibido, excepto pequeños talleres artesanos, pequeñas industrias de servicios y pequeños talleres hasta un nivel máximo de potencia instalada de 30 Kw y la sonoridad máxima se establece para la zona residencial el límite máximo permisible de nivel de sonido de ponderación "A", emitido por fuentes fijas es de 55 decibeles (dB) entre las 6:00 y las 22:00 horas y de 45 de las 22:00 a las 6:00 horas.

15.3 **Parcela mínima.**- Se fija en función de dos condiciones simultáneas:

- Superficie mínima 70,00 m²
- Frente mínimo 6,00 ml.

Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de esta Delimitación del Suelo Urbano, inferiores a la parcela mínima, serán edificables siempre y cuando se puedan desarrollar en ellas una vivienda que cumpla con el programa mínimo establecido en las presentes normas.

15.4 **Profundidad edificable.** - Se regulará por el fondo de la parcela menos tres ms. (3,00), con un fondo máximo de 20,00 m. En parcelas que formen esquina o chaflán el fondo máximo será de 16 ms. y las parcelas con profundidades menores de 10 ms. serán totalmente edificables.

- En calles iguales o mayores de 6,00 0,80 m.

Quedan por tanto expresamente prohibidos los miradores o vuelos cerrados.

Los balcones existentes en los edificios del Casco Antiguo, que incumplen alguna o algunas de las condiciones anteriores no quedaran en fuera de ordenación, siempre y cuando, hayan estado construidos con anterioridad a la homologación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano como PGOU.

15.7 Construcciones auxiliares. - Los cobertizos, garajes, etc, se admiten en el resto de parcela no ocupado por la edificación siempre que:

- No sobrepasen la altura de 3,00 m, medida hasta el límite superior de la cubierta.
- Se ajusten a las prescripciones de estética que luego se exponen.
- No se hallen nunca adosadas al cuerpo principal del edificio, sino separada de éste por una distancia mínima de 3.00 metros en todo el ancho de la parcela.

15.8 Construcciones por encima de la cubierta.- No se autoriza la construcción de áticos retranqueados sobre el número de plantas máximo permitido, ni construcciones o aprovechamiento bajo cubierta. Únicamente en los casos de existencias de "Solanares" en edificios, en la fecha de aprobación definitiva del presente documento y sobre los que se desee, se permitirá conservar éstos por encima de la altura correspondiente en cada caso por estas Ordenanzas, siempre y cuando se mantengan todas las características constructivas, composición y materiales, del edificio existente en la reforma que se efectúe y el uso original de almacenaje del propio "Solanares", no pudiendo en ningún caso ser distinto de otro uso distinto de éste.

15.9 **Cubierta:** A dos aguas, con teja árabe o similar. No se permite la terraza, salvo que se encuentre retranqueada de las fachadas 1,5 m y la superficie máxima sea del 10% de la superficie de la misma.

15.10 **Edificios catalogados:** En estos edificios solo se permitirán las obras de rehabilitación, no permitiéndose vaciados interiores. En cuanto a las alturas y números de plantas se respetarán las actuales.

Art. 16. ZONA 2: Extensión del Casco Antiguo.

16.1 **Definición de la Zona:** Se incluyen en ésta Zona todos aquellos edificios y solares linderos en los grandes ejes viarios, los cuales cuentan con acceso rodado desde dichas vías y una tipología ya preexistente y definida.

Se denomina grandes ejes viarios a la carretera que atraviesa el núcleo urbano y que es la de Fraga a Monzón (A-1234), esta carretera transcurre por el suelo Urbano con un tramo en travesía, que comienza en la calle La Huerta y la calle Sta. Margarita con dicha carretera y termina en el límite Norte del suelo Urbano. La línea límite de la edificación es la indicada en los planos. Y con un tramo que discurre desde la citada intersección hasta el límite Sur del suelo Urbano, este tramo se considera como tramo urbano de carretera, cuya línea límite de edificación se ha de retranquear a 10 m. medidos desde la línea exterior de la calzada (línea blanca), según consta en el plano 04 Estado Modificado de Calificación del Suelo.

16.2 **Restricción de usos.-** Se permiten todos los usos descritos en el Artículo 13 sin más limitaciones que las allí descritas.

16.3 **Parcela mínima.-** Se fija en función de dos condiciones:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| - Superficie mínima | 120,00 m ² |
| - Frente mínimo | 6,00 ml. |

Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de ésta Delimitación del Suelo Urbano, inferiores a la parcela mínima, serán edificables siempre y cuando se puedan desarrollar en ellas una vivienda que cumpla con el programa mínimo establecido en las presentes normas.

16.4 Profundidad edificable. - En los planos de ordenación se fija la profundidad edificable en plantas alzadas y donde no se encuentre definida se regulará por el fondo de la parcela menos tres ms. (3,00), con un fondo máximo de 20,00 m. En parcelas que formen esquina o chaflán el fondo máximo será de 16 ms. y las parcelas con profundidades menores de 10 ms. serán totalmente edificables.

Las plantas bajas serán edificables al 100%, salvo cuando se destinen a usos residenciales, debiendo cumplir en este caso, con las profundidades establecidas para las plantas superiores.

16.5 Altura máxima. - Se permite una altura reguladora máximo de 9,70 metros, medidos desde la rasante promedia hasta el remate de fachada equivalentes a tres plantas (PB+2PP).

16.6 Vuelos, balcones y miradores. - Solamente serán autorizados fuera de la línea de fachada los siguientes vuelos:

- Aleros. - Su dimensión vendrá dada en relación con el material empleado.

a) En caso de realizarse el alero en madera, elementos cerámicos o teja, la dimensión o vuelo será libre con un máximo de 0,90 m.

b) En el caso de que sea el propio forjado de cubierta el que forme el vuelo, el saliente máximo será de 0,60 m.

- Balcones. - Se permiten balcones sobre la acera siempre que entre ésta y la parte inferior del vuelo haya una distancia mínima de 3,50 m.

La longitud será libre, pero deberán separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 m, o la anchura del vuelo en el caso de ser mayor siendo su vuelo máximo del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1,20 m y nunca sobrepasará el ancho de la acera.

Se permiten los miradores o vuelos cerrados con una ocupación máxima del 50% de la longitud de la fachada.

16.7 Construcciones auxiliares. - Los cobertizos, garajes etc., se admiten en el resto de la parcela no ocupado por la edificación, permitiéndose la ocupación del 100% de la planta baja y su altura máxima será la misma de la planta baja.

16.8 Construcciones por encima de la cubierta. - No se autoriza la construcción de áticos retranqueados sobre el número de plantas máximo permitido, ni construcciones, pero sí el aprovechamiento bajo cubierta, siempre y cuando se encuentre definido el espacio por el último forjado y la pendiente de la cubierta y con una altura máxima de la cumbrera de 3,20 ms. desde el suelo del último forjado. En este bajo cubierta no se permite el uso residencial, solo se permite para instalaciones y almacenamiento. Se permite la cubierta plana (terrazas).

SUBZONA 2a: En esta subzona solo se permite una vivienda por parcela, el resto de parámetros son los de la zona 2. (Extensión Casco Antiguo).

Art. 17. ZONA 3: Alineación al vial.

17.6 Vuelos, balcones y miradores. - Solamente serán autorizados fuera de la línea de fachada los siguientes vuelos:

- Aleros. - Su dimensión vendrá dada en relación con el material empleado.

a) En caso de realizarse el alero en madera, elementos cerámicos o teja, la dimensión o vuelo será libre con un máximo de 0,90 m.

b) En el caso de que sea el propio forjado de cubierta el que forme el vuelo, el saliente máximo será de 0,60 m.

- Balcones. - Se permiten balcones sobre la acera siempre que entre ésta y la parte inferior del vuelo haya una distancia mínima de 3,50 m.

La longitud será libre, pero deberán separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 m, o la anchura del vuelo en el caso de ser mayor siendo su vuelo máximo del 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m y nunca sobrepasará el ancho de la acera.

Se permiten los miradores o vuelos cerrados con una ocupación máxima del 50% de la longitud de la fachada.

17.7 Construcciones por encima de la cubierta. - No se autoriza la construcción de áticos retranqueados sobre el número de plantas máximo permitido, ni construcciones, pero sí el aprovechamiento bajo cubierta, siempre y cuando se encuentre definido el espacio por el último forjado y la pendiente de la cubierta y con una altura máxima de la cumbrera de 3,20 ms. desde el suelo del último forjado. En este bajo cubierta no se permite el uso residencial, solo se permite para instalaciones y almacenamiento Se permite la cubierta plana (terrazas).

Art. 18. ZONA 4: Vivienda Bifamiliar entre medianeras.

18.1 **Definición de la Zona:** Ocupa ésta zona el resto de las áreas, fundamentalmente la zona de ensanche que, ocupando comparativamente una gran extensión de suelo urbano, existen zonas que no han podido ser dotadas de espacios públicos ni zonas verdes.

18.2 **Restricción de usos.** - En ésta zona, y respecto de los enumerados en el Art. 13, se restringe el uso residencial, limitándolo a viviendas bifamiliares, de tal modo que se asigne como máximo dos viviendas por parcela.

18.3 **Parcela mínima.** - Se establece en 140,00 m².

18.4 **Fachada mínima.** - Se establece en 6,00 metros.

18.5 **Profundidad edificable.** - En esta zona; debido a la parcelación existente se establece en 20 ms.

18.6 **Altura máxima.** - Se establece en PB+2 equivalente a 9,70 m de altura reguladora máxima medida desde la rasante promedia hasta el remate de fachada.

18.7 **Vuelos en fachada.** - Se permiten balcones sobre la acera siempre que entre ésta y la parte inferior del vuelo haya una distancia mínima de 3,5 m.

La longitud será libre, pero deberán separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 m o la anchura del vuelo en el caso de ser mayor, siendo su vuelo máximo de 0,50 m para calles de hasta 6 m y de 0,80 m para calles mayores o iguales a 6m.

La dimensión de los aleros vendrá dada en relación con el material empleado:

- En caso de realizarse el alero con canetes en madera, elementos cerámicos o teja, la dimensión o vuelo será libre con un máximo de 0,90m.

- En el caso de que sea el propio forjado de cubierta el que forme el vuelo, el saliente será de 0,40 m.

Se permiten los miradores o vuelos cerrados, con una ocupación máxima del 50% de la longitud de la fachada.

18.8 **Cubierta:** Se permite la cubierta plana (terrazas).

Art. 19. ZONA 5: Vivienda unifamiliar en hilera.

19.1 **Definición de la zona.**- Área destinada a absorber la demanda específica de vivienda en hilera con jardín.

19.2 **Restricción de usos.** - Respecto de los enumerados en el artículo 13, se restringen los siguientes usos:

- Residencia: Se limita a viviendas de tipo unifamiliar, asignándose una sola vivienda por parcela.

- Almacenaje. Prohibido, a menos que se trate de un uso propiamente familiar.

- Agropecuario: Prohibido.

- Industrial: Se permite (Artesanal y talleres).

19.3 **Parcela mínima.** - Se fija la superficie mínima de la parcela para la edificación aislada en 120 m².

19.4 **Fachada mínima.** - La anchura mínima de parcela en su frente lindero con el vial de acceso se fija en 6 ml.

19.5 **Altura máxima.** - Dos plantas.

La altura reguladora máxima será de 7,00 m.

19.6 Superficie **edificable**. - La ocupación de suelo máxima permitida es la definida por el retranqueo a fachada principal (4 metros) y posterior (5 metros).

El retranqueo posterior (5m) se permite edificarlo, siempre que respecto a la rasante de la carretera se situé por debajo de ella (Sótano), no permitiéndose el uso residencial.

19.7 **Vuelos en fachada**. - Se permiten vuelos sobre el jardín siempre que entre la rasante de éste y el paramento inferior del vuelo haya una distancia mínima equivalente a la altura libre de la planta baja.

El saliente del vuelo podrá ser de 1m como máximo, el vuelo deberá separarse de los extremos de la fachada un mínimo de 0,60 ms o la anchura del vuelo en el caso de ser mayor. La dimensión máxima del alero será de 1 m.

19.8 **Viviendas pareadas**. - Se admite la construcción de viviendas adosadas de dos en dos siempre que exista el compromiso (escrito en el momento de solicitar la licencia) de realizarlas conjuntamente. El proyecto deberá tener en cuenta que las dos viviendas han de disponer de un mismo tipo de composición y acabados exteriores. La parcela suma de ambas, no será de extensión inferior a 300 m².

19.9 **Cuerpos auxiliares**. - No se permiten en las zonas de retranqueos de la fachada.

19.10 **Cercas**. - Será obligatorio el uso de cercas de obra hasta la altura de 1,20 m pudiéndose completar el cierre hasta una altura de 2m mediante elementos vegetales o cerramientos diáfanos; la altura se medirá sobre la rasante de la acera o del terreno de menor cota en cada punto, y las cercas se construirán desde el límite de la parcela.

Las aberturas de acceso dispondrán de puertas abrideras sólo hacia el interior de la parcela.

19.11 **Cubierta:** Se permite la cubierta plana (terrazas).

Art. 19 BIS. ZONA 6. Espacio Libre Privado (ELP)

Este ELP tiene la misma consideración que el Espacio Libre Público con alguna salvedad respecto a los usos que pueden establecerse en este espacio.

No puede edificarse ningún inmueble sobre el mismo, permitiéndose exclusivamente las construcciones recreativas por debajo de la rasante, así como los jardines y paseos.

Art. 20. EQUIPAMIENTOS.

20.1 **Definición.** - Quedan comprendidos en este artículo todos los edificios que se encuentran destinados a edificios de servicio público y suponen una volumetría especial no ajustable por adosamiento lateral con las ordenaciones del entorno. Por ello, el cuerpo de la edificación se considerará aislado respecto del perímetro de una parcela, aunque se permite el adosamiento en aquellos casos en que el solar se encuentra entre medianeras.

20.2 **Usos.** - Todos aquellos de dominio y uso público:

- Educativo.
- Socio – cultural o religioso.
- Deportivo en área cubierta.
- Etc.

20.3 **Distancia mínima a linderos.** - Se establece en 2,50 m para todos los lindes.

20.4 **Superficie edificable.** - Se establece en un máximo del 100% de la superficie total de la parcela, en el caso de entre medianeras será edificable el 100%.

20.5 **Altura máxima edificable.** - Se establece en PB+2, equivalentes a una altura reguladora de 10,80 m medidos desde la rasante promedia hasta el remate de fachada.

20.6 **Índice de edificabilidad neta.** - Se fija en 2,00 m² de techo/m² suelo, aplicable a la totalidad de la parcela edificable, para el caso de aislado.

Art. 21. Chaflanes.

El trazado de chaflanes en las esquinas no es obligatorio, si algún propietario, quisiera realizar el chaflán se ajustará a las siguientes disposiciones:

21.1 **Trazado.** - Se realizarán chaflanes en todas las esquinas Su directriz será perpendicular a la bisectriz del ángulo diedro que formen las calles.

21.2 **Dimensiones.** - En general, el chaflán deberá tener una longitud recta máxima de 3 metros y los lados del triángulo formado serán iguales.

21.3 El chaflán se podrá recuperarse y ocupar en las plantas superiores, siempre que su altura se encuentre a 3,50 m del nivel de la calle.

Art. 22. Vertido de escorrentías.

Ninguna cubierta de edificio principal o construcción auxiliar podrá verter agua sobre solar o predio vecino. Así mismo, ningún solar podrá verter

sobre otro su propia escorrentía, disponiéndose al efecto, si fuera necesario, los mecanismos adecuados para impedir tal vertido.

Art. 23. Construcciones auxiliares.

Se entenderá como tales aquellos cobertizos o construcciones cerradas no vivideras compatibles con el uso residencial, que no almacenen productos peligrosos y sean de reducido tamaño.

No se admitirán construcciones de ningún tipo por encima del número máximo de plantas admitido en cada Zona.

Art. 24. Plantas bajas.

Se realizarán de acuerdo con las siguientes prescripciones:

24.1 **Altura libre.** - Se establece como mínimo en 2,80 metros desde el pavimento al techo o falso techo.

24.2 **Aislamiento de humedades.** - En todo el ámbito de Suelo Urbano, para el uso de viviendas se declara obligatorio aislar según el CTE.

Así mismo, se utilizará capa impermeable que aisle de la humedad los muros respecto de sus apoyos inferiores. Se dispondrá de tal manera que asegure a un tiempo el aislamiento del forjado y del muro.

24.3 Son de aplicación los párrafos 9.8a y 9.8 b

24.4 Si por debajo del nivel de la planta baja se desean espacios utilizables, éstos no podrán considerarse vivideros, sino auxiliares (tal como bodegas). Pero en tal caso deberán estar aislados del terreno natural mediante tratamiento y materiales que aseguren su perfecta impermeabilidad.

Art. 25. Estudio de Detalle.

Podrán realizarse Estudios de Detalle siempre y cuando abarque como mínimo el ancho de una manzana o bien que el solar tenga una superficie mínima de 2.000,00 ms² (Art. 67 TRLUA)

Art. 26. Edificación fuera de ordenación.

Todo edificio existente y terminado en las fechas de redacción de esta P.G.O.U., que no se ajuste a las prescripciones de alineación, volumen etc., será considerado fuera de ordenación en la parte afectada por el incumplimiento. Al efecto, sólo se permitirán en esa parte las obras imprescindibles para su mantenimiento o consolidación en caso de peligro, no admitiéndose ninguna obra de reforma, ampliación o mejora en dicha parte.

Art. 27. Ordenanzas de estética en Suelo Urbano.

Son de aplicación las prescripciones contenidas en el artículo 10.1 y en especial:

27.1 **Medianerías y cercas.** - Quedan prohibidos los acabados sin revestir y sin pintar, a menos que se utilicen materiales ex profesamente de cara vista, entendiéndose que sean de suficiente calidad.

27.2.- Quedan prohibidas en todo el perímetro de Suelo Urbano los colores oscuros para cubierta, y en particular la teja negra y la pizarra.

4.4. CAPITULO III. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 28. Ámbito de aplicación.

Estas Normas serán de aplicación en toda la superficie comprendida entre el límite de Suelo Urbano marcado por la línea fijada en los planos del P.G.O.U., y el límite del término municipal; es decir, en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Constituye el Suelo No Urbanizable el territorio municipal que no queda clasificado como Suelo Urbano por el P.G.O.U. e incluye aquellas áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización, configurándose como sus funciones esenciales la continuidad de las características naturales actuales, especialmente sus condiciones agrarias y el papel de entorno abierto que encuadra los suelos en que se produce la dinámica urbana.

Se distinguen dos categorías:

- a) Suelo No Urbanizable Genérico.
- b) Suelo No Urbanizable Especial.

Art. 29. Finalidad.

La finalidad de estas Normas es cuádruple:

- 29.1 Preservar la explotación agraria, especialmente en los suelos susceptibles de mejores rendimientos.
- 29.2 Protección de los elementos naturales más destacados o que definen el aspecto global del territorio preservando sus valores ecológicos y paisajísticos, así como sus vías de comunicación.
- 29.3 Prevenir los procesos patológicos de urbanización impidiendo la formación de núcleos de población ajenos al propio núcleo urbano.
- 29.4 Regular el uso y condiciones de las construcciones que son admisibles en el Suelo No Urbanizable.

Art. 30. Construcciones sujetas a autorización especial. -

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el punto siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en el Plan General o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio. (Art. 35.1.a. TRLUA).
- b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre

que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

En este tipo de actuaciones y salvo que el plan general establezca lo contrario, no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas previsto en el artículo 34.2. del TRLUA.

También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que se requieran, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

En ningún caso esta dotación de infraestructuras alterará la clasificación como suelo no urbanizable del núcleo

Art. 31. Procedimiento especial de autorización. -

1. El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el municipio, expresando en todos los casos la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma

manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada.

Si se refiere a obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, justificación de la conveniencia y alcance de la rehabilitación o renovación, así como de las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse y de la adaptación al paisaje, analizando el posible impacto paisajístico que pudiesen ocasionar, así como las determinaciones que puedan derivarse de la aplicación del planeamiento territorial.

Si se refiere a la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, deberá justificarse título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística cuando proceda, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela. Asimismo, se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.2. (TRLUA)

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública por plazo de veinte días hábiles y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo de dos meses.

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente que valorará el resultado del trámite de información pública e informes, los intereses públicos concurrentes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación. Salvo tramitación simultánea, el interesado deberá obtener el posterior título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.

2. Realizados los trámites o habiendo transcurrido los plazos señalados en el apartado b) anterior, el órgano municipal competente dispondrá de un plazo de dos meses para resolver y notificar al interesado la resolución que ponga fin al procedimiento de autorización especial.

Para los supuestos en que, emitido informe favorable por el Consejo Provincial de Urbanismo, el órgano municipal competente no resolviera y notificará en el plazo de dos meses, se entenderá obtenida la autorización. Si el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo es desfavorable y el órgano

municipal competente no resuelve en el plazo de dos meses, se entenderá desestimada la autorización.

3. En caso de inactividad municipal, transcurridos dos meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo, comunicándolo al municipio.

Art. 32. Concepto de núcleo de población:

Se considerará que se forma núcleo de población, cuando en un radio de 150 m. (desde el centro de la edificación proyectada) se encuentren un número igual o mayor de dos (2) viviendas de las establecidas en el art 34.2 de la TRLUA.

Y, además, se tendrá que tener en cuenta a efectos de considerar la posibilidad de formación de núcleo de población:

- a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

f) Existencia de residencia, de hecho o derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica de baja tensión.

Art. 33. Condiciones de uso.

a) Suelo No Urbanizable Especial.

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

Condiciones del Suelo no urbanizable especial:

- Ocupación máxima del suelo: 10%
- Edificabilidad máxima: $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Edificabilidad viviendas: $0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (máximo 300 m^2)
- Retranqueo mínimo linderos: 5 ms.
- Retranqueo mínimo al eje de caminos: 10ms.
- Altura máxima visible: 10 ms. (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación)
- Parcela mínima: Secano: $20.000,00 \text{ m}^2$
Regadío: $4.000,00 \text{ m}^2$

Usos permitidos: Los que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, Los del uso del territorio respetuoso del medio ambiente, los que

puedan considerarse de utilidad pública o interés social y las edificaciones residenciales que no constituyan núcleo de población.

(Art. 37 del TRLUA)

1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 y 35 de TRLUA, para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

-Se exceptúan del cumplimiento de parcela mínima las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias, las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las edificaciones de utilidad pública e interés social.

- Casetas: Se permite la edificación de casetas de aperos, con una superficie construida máxima de 20,00 m², cumpliendo con todos los parámetros anteriores, considerándola como obra menor y no podrá tener las características de vivienda. La altura máxima será de 3,00m. en arranque de la cubierta y 4,00 m. en cumbrera.

b) Suelo No Urbanizable Genérico.

En Suelo No Urbanizable Genérico el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido en el Plan General o en el planeamiento Especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

Las destinadas a las explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

Los edificios aislados destinados a viviendas unifamiliares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, se exigirá que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado (artículo 30.3 de la TRLUA).

Condiciones del Suelo no urbanizable genérico:

- Ocupación máxima del suelo: 20%
- Edificabilidad máxima: 0,02 m²t/m²s
- Edificabilidad vivienda: 0,015 m²t/m²s (máximo 300m²t)
- Retranqueo mínimo linderos: 5 ms.
- Retranqueo mínimo al eje de caminos: 6.5 ms. del eje de camino.

En la zona de los erales la distancia es 4,00 m.. Estas distancias son las recogidas en la ordenanza municipal de caminos.

- Altura máxima visible: 10 ms. (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación)

- Parcela mínima: Secano: 20.000,00 m²

Regadío: 4.000,00 m²

-Usos permitidos: Los determinados en el art. 34 y 37 de la TRLUA.

-Se exceptúan del cumplimiento de los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad máxima y parcela mínima las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias, las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las edificaciones de utilidad pública e interés social.

-Casetas: Se permite la edificación de casetas de aperos, con una superficie construida máxima de 20,00 m², cumpliendo con todos los parámetros anteriores, considerándola como obra menor y no podrá tener las características de vivienda. La altura máxima será de 3,00m. en arranque de la cubierta y 4,00 m. en cumbrera.

Art. 34. Edificaciones de uso residencial.

34.1 **Limitaciones de uso.** - El uso residencial quedará restringido a vivienda unifamiliar en edificio exclusivo para tal uso o situada en edificios destinados a otros usos que puedan realizarse de acuerdo con lo previsto en el art. 34.2 del T. R. de la Ley Urbanística de Aragón.

34.2 **Parcela mínima.** - La superficie mínima de la parcela deberá ser igual o mayor de 10.000 m² debiendo quedar adscrita a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

34.3 **Distancia a linderos.** - Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente, cualquier edificio destinado a vivienda o construcción auxiliar, deberá distanciarse de los lindes 5 m como mínimo.

34.4 **Núcleo de población.** - Las edificaciones destinadas a viviendas deberán ubicarse de tal forma que se evite la formación de un núcleo de población. Se entenderá que éste no existe siempre que un círculo de 150 m de radio con centro en el lugar donde se pretenda construir la vivienda, no exista dos o más edificaciones con uso residencial.

34.5 El Ayuntamiento vendrá obligado a contemplar, sin embargo, el perjuicio que por aplicación del trazado de los 150 m pueda ejercerse sobre parcelas vecinas, debiendo proponer ubicaciones alternativas cuando dicho perjuicio sea manifiesto y en caso de que las mencionadas ubicaciones alternativas sean posibles.

34.6 **Altura máxima.** - Se establece en PB+1, equivalente a una altura reguladora de 7 m medida desde la cota natural del terreno hasta el remate de fachada.

Art. 35. Edificio e instalaciones industriales.

Definición del uso.- Se entienden dentro de esta definición las siguientes:

- Industriales agropecuarias destinadas al aprovechamiento o transformación de productos agrícolas, ganaderos o de corral y las cámaras frigoríficas para productos agrícolas.
- Industrias forestales destinadas a la manipulación y transformación de la madera.
- Industrias extractivas relacionadas con canteras de áridos o arcillas.

35.1 **Limitaciones.** - Las establecidas por la Legislación Vigente, y en especial, Ley de Protección Ambiental de Aragón y Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/72.

35.2 **Parcela mínima.** - No se establece.

35.3 **Distancia a linderos.** - Sin perjuicio de los establecidos en el párrafo siguiente, la separación mínima de cualquier edificio principal o construcción auxiliar será de 5 m respecto de los lindes, y en cualquier caso nunca menor que la altura de los cuerpos edificados más próximos.

35.4 **Distancias a núcleos de población y a viviendas construida o en construcción.** - Las granjas avícolas, porcinas o de conejos, aún de pequeñas dimensiones, les será de aplicación el Decreto 94/2009 de 26 de mayo del Gobierno de Aragón, referente a las actividades ganaderas.

Art. 36. Industrias fuera de Ordenación. -

36.1 Aquellas industrias existentes que se hallen en situación de incumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior, dispondrán de 10 años para efectuar un traslado a distancia reglamentaria, contados a partir de la aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, ahora Homologado como Plan General de Ordenación Urbana.

36.2 Si determinadas industrias incluidas en el supuesto que se describe en el párrafo 35.4 pueden justificar ausencia de ruidos, olores, vertidos y otras molestias, podrán también quedar excluidos la mencionada obligación, si bien deberán contar con el expreso permiso de la Consejo Provincial de Urbanismo.

36.3 **Preservación del entorno paisajístico.** - Se evitarán desmontes que hayan de quedar vistos a menos que luego reciban un tratamiento adecuado que los reintegre con naturalidad al entorno. Las industrias extractivas realizarán su actividad procurando que el paisaje quede dañado el mínimo posible, en especial el visible desde las carreteras o

los núcleos de población. Las escombreras habrán de cubrirse obligatoriamente con capas de tierras o quedar ocultas.

36.4 Higiene exigible. - Son de aplicación las disposiciones contenidas en la Legislación Vigente, y en especial las dimanantes de la Normativa señalada en el párrafo 35.1. En particular, se evitará cualquier vertido de aguas de desecho (al terreno o a la corriente) sin que previamente hayan sido depuradas.

Catálogo

Casa Mora

1. Localización

Lugar: Calle Mayor, 5

Plano localización: 04

Referencia catastral: 6266906BG6166N0001WQ

Coordenadas UTM (USO 31) X: 266.277

Y: 4.616.658

Tipo de suelo: Suelo urbano

Nivel de protección: Protección integral

2. Descripción general

Fecha de construcción: 1.847

Descripción volumétrica: Casa de planta sótano, planta baja y tres plantas piso. El edificio se asienta sobre un zócalo perimetral de sillares de piedra caliza a lo largo de la planta baja, el resto de plantas es de ladrillo cara vista. El acceso original se realiza a través de un arco de medio punto de piedra sobre el cual encontramos la fecha de la última reforma en 1847, al lado un escudo nobiliario militar, en el lateral de la plaza se ha construido un porches al estilo de las Lonjas aragonesas con una puerta de acceso por la que se accede al futuro museo de la Historia de la Villa, en la calle del Horno continúan las ventanas enrejadas que hoy dan a la biblioteca y en sus tiempos a lo que eran cuadras y despensas.

En la fachada principal de la calle Mayor observamos cuatro balcones, el principal con dos huecos y barandilla de forja ricamente labrado con motivos florales. En la fachada de la calle Horno hay un balcón con cancela de forja y dos ventanas. En la planta tercera encontramos la típica galería aragonesa de arcos de medio punto.

Titularidad: Municipal

Uso: Ayuntamiento, biblioteca, museo y usos polivalentes.

Estado de conservación: Recientemente restaurada

Planta sótano

Planta baja

Planta primera

Planta segunda

Planta tercera

3. Descripción detallada

Puerta de acceso:

Portalón de madera de pino del país, de tabla ancha, con agüazones de sujeción empotrados a la pared, en este portón se abre una puerta más pequeña también de pino, con picaporte y tirador. En la parte exterior la puerta pequeña o de acceso, están enmarcada por dos tallas laterales en forma de uña y una superior con tres exafolias talladas.

Esta puerta tiene una singularidad, se ha clavado tarima sobre la carcasa no solamente en el exterior si no, también en el interior, quedando la puerta como un gran cajón, el cual rellenaron con piel de cordero, probablemente para que hiciera la labor de aislante.

Bajo clavos de forja que unen las tablas con la carcasa, encontramos paño de lana rojo. Esto puede ser debido a dos motivos; para evitar que el óxido ataque la madera o como símbolo de protección.

Fachadas:

La primera planta es de ladrillo cara vista. En la fachada principal de la calle Mayor observamos cuatro balcones, el principal con dos huecos y barandilla de forja ricamente labrado con motivos florales. La correa del balcón lleva grabados dibujos de estrellas y geométricos, el resto de los balcones son empotrados y con cancelas de forja. En la fachada de la calle Horno hay un balcón con cancela de forja y dos ventanas.

La segunda planta; es de trazado simple, con balcones de cuadradillo de forja tanto en la calle Mayor como en la calle Horno.

Tercera planta; En ella encontramos la típica galería aragonesa de arcos de medio punto.

Para rematar la construcción alero voladizo simple, aunque se sabe que existían canetes ricamente tallados.

La fachada que da a la plaza de la Iglesia al ser de nueva construcción no la describimos pero si resaltamos que su diseño es acorde y respetuoso con la edificación antigua.

Interior del edificio:

Se ha conservado parte de la estructura original aunque no toda.

En la planta baja:

Se conservan los muros de sillar en lo que eran las despensas, hoy convertido en biblioteca y telecentro.

En el patio de entrada, tres puertas de seguridad con cerrojos y trabas de hierro que dan acceso a las escaleras. En el lateral izquierdo una gran cuba de vino forrada con ladrillo cocido con trujal en la parte superior. Las medidas de la cuba son 2,26 de diámetro y 3,56 de altura. Continuando a la cuba una columna de sillarejo que sirve de cierre a un gran portalón de madera que daba acceso a las dependencias de los criados y a las cuadras. Esta zona hoy modificada será el museo de la villa, aquí también se conserva una cie de trigo de piedra con tape.

En las escaleras se conserva la baranda de madera y forja, en cada rellano de las plantas se conserva también las grandes puertas de acceso de las viviendas.

Bodega:

El primer elemento etnológico de interés que nos encontramos es:

Debajo de las escaleras, la jeta de la cuba de vino.

En frente dos grandes tinas de aceite con baldosa vidriada.

En los laterales de la bodega, encontramos dos toneles de vino.

El techo es abovedado con soportes de arcos fajones.

En esta bodega hay una puerta de acceso a un pasadizo que nos conduce a un caño de agua.

4. Determinaciones normativas

Usos admitidos: Equipamiento público

Condiciones de ordenación: Alineación de vial

Elementos especiales a preservar: Cerramientos de fachada, balcones, enrejados de ventanas, barandillas de forja y arco de acceso.

CATÁLOGO

Casa Mora

1. Localización

Lugar: Calle Mayor, 5

Plano localización: 04

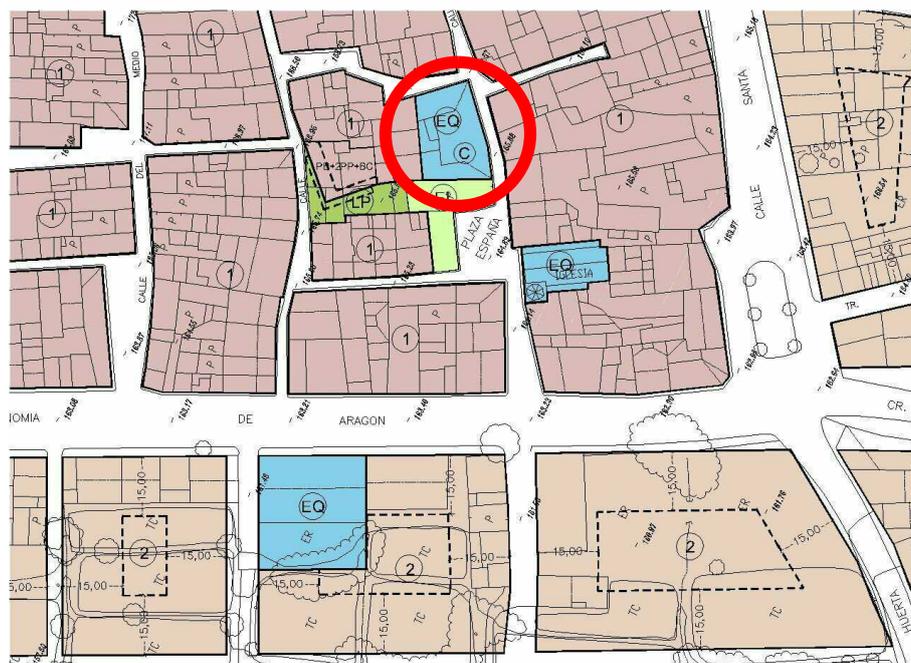
Referencia catastral: 6266906BG6166N0001WQ

Coordenadas UTM (USO 31) X: 266.277

Y: 4.616.658

Tipo de suelo: Suelo urbano

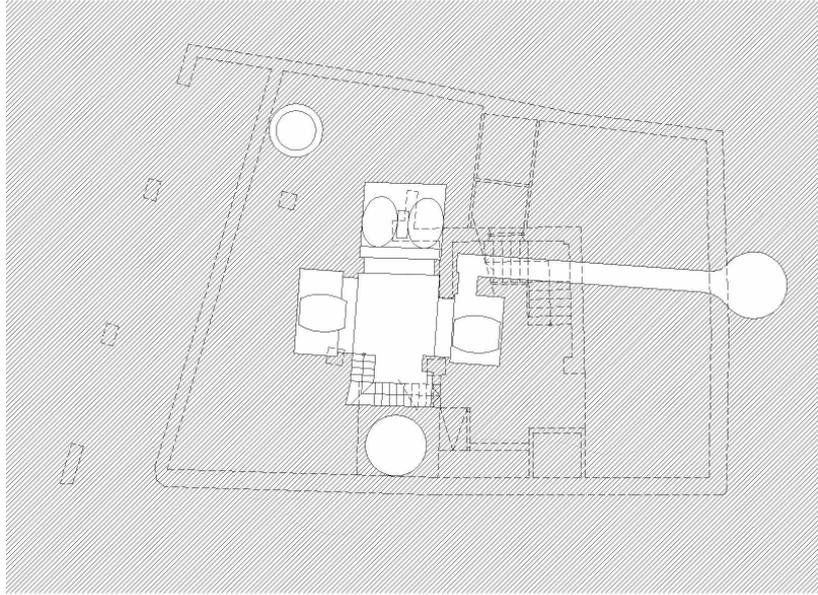
Nivel de protección: Protección integral



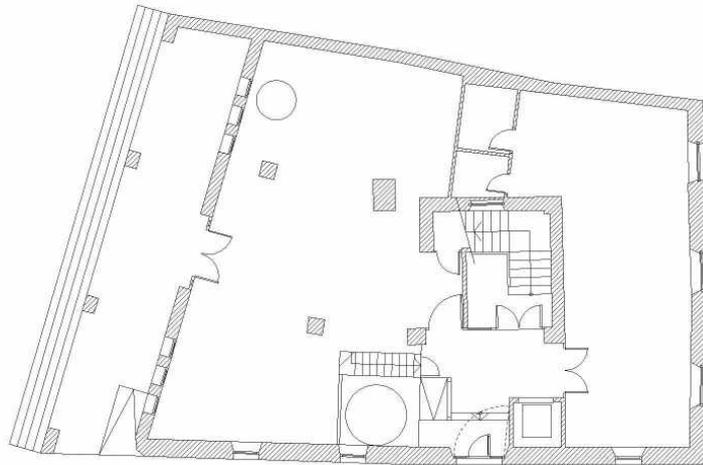


2. Descripción general

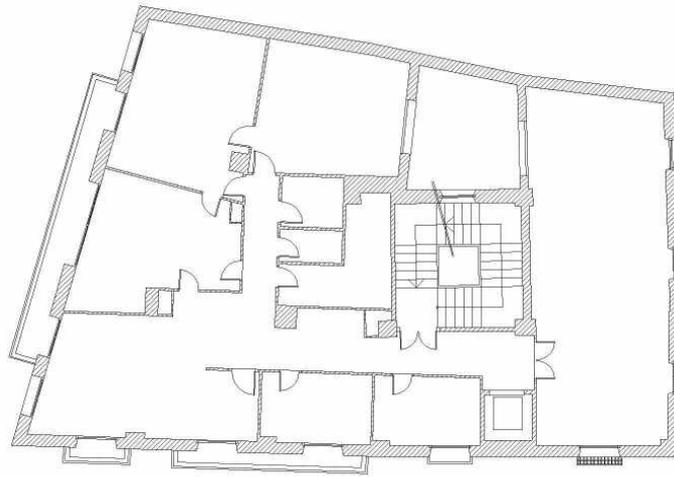
Fecha de construcción:	1.847
Descripción volumétrica:	<p>Casa de planta sótano, planta baja y tres plantas piso. El edificio se asienta sobre un zócalo perimetral de sillares de piedra caliza a lo largo de la planta baja, el resto de plantas es de ladrillo cara vista. El acceso original se realiza a través de un arco de medio punto de piedra sobre el cual encontramos la fecha de la última reforma en 1847, al lado un escudo nobiliario militar, en el lateral de la plaza se ha construido un porches al estilo de las Lonjas aragonesas con una puerta de acceso por la que se accede al futuro museo de la Historia de la Villa, en la calle del Horno continúan las ventanas enrejadas que hoy dan a la biblioteca y en sus tiempos a lo que eran cuadras y despensas.</p> <p>En la fachada principal de la calle Mayor observamos cuatro balcones, el principal con dos huecos y barandilla de forja ricamente labrado con motivos florales. En la fachada de la calle Horno hay un balcón con cancela de forja y dos ventanas. En la planta tercera encontramos la típica galería aragonesa de arcos de medio punto.</p>
Titularidad:	Municipal
Uso:	Ayuntamiento, biblioteca, museo y usos polivalentes.
Estado de conservación:	Recientemente restaurada



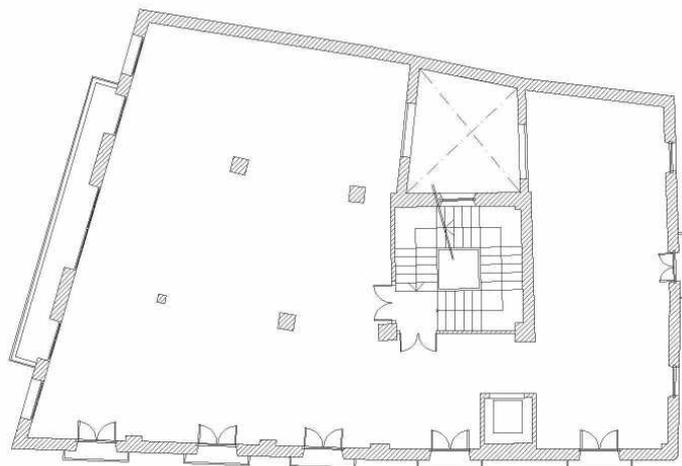
Planta sótano



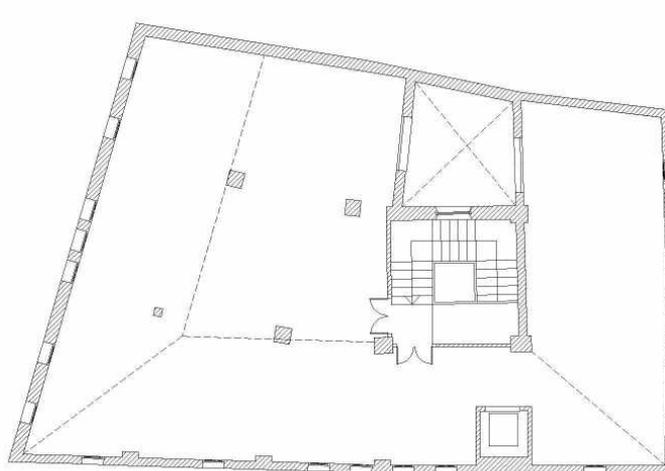
Planta baja



Planta primera



Planta segunda



Planta tercera

3. Descripción detallada

Puerta de acceso:



Portalón de madera de pino del país, de tabla ancha, con agüazones de sujeción empotrados a la pared, en este portón se abre una puerta más pequeña también de pino, con picaporte y tirador. En la parte exterior la puerta pequeña o de acceso, están enmarcada por dos tallas laterales en forma de uña y una superior con tres exafolias talladas.

Esta puerta tiene una singularidad, se ha clavado tarima sobre la carcasa no solamente en el exterior si no, también en el interior, quedando la puerta como un gran cajón, el cual rellenaron con piel de cordero, probablemente para que hiciera la labor de aislante.

Bajo clavos de forja que unen las tablas con la carcasa, encontramos paño de lana rojo. Esto puede ser debido a dos motivos; para evitar que el óxido ataque la madera o como símbolo de protección.

Fachadas:



La primera planta es de ladrillo cara vista. En la fachada principal de la calle Mayor observamos cuatro balcones, el principal con dos huecos y barandilla de forja ricamente labrado con motivos florales. La correa del balcón lleva grabados dibujos de estrellas y geométricos, el resto de los balcones son empotrados y con cancelas de forja. En la fachada de la calle Horno hay un balcón con cancela de forja y dos ventanas.

La segunda planta; es de trazado simple, con balcones de cuadradillo de forja tanto en la calle Mayor como en la calle Horno.

Tercera planta; En ella encontramos la típica galería aragonesa de arcos de medio punto.

Para rematar la construcción alero voladizo simple, aunque se sabe que existían canetes ricamente tallados.

La fachada que da a la plaza de la Iglesia al ser de nueva construcción no la describimos pero si resaltamos que su diseño es acorde y respetuoso con la edificación antigua.

Interior del edificio:

Se ha conservado parte de la estructura original, aunque no toda.

En la planta baja:

Se conservan los muros de sillar en lo que eran las despensas, hoy convertido en biblioteca y telecentro.

En el patio de entrada, tres puertas de seguridad con cerrojos y trabas de hierro que dan acceso a las escaleras. En el lateral izquierdo una gran cuba de vino forrada con ladrillo cocido con trujal en la parte superior. Las medidas de la cuba son 2,26 de diámetro y 3,56 de altura. Continuando a la cuba una columna de sillarejo que sirve de cierre a un gran portalón de madera que daba acceso a las dependencias de los criados y a las cuadras. Esta zona hoy modificada será el museo de la villa, aquí también se conserva una cie de trigo de piedra con tape.

En las escaleras se conserva la baranda de madera y forja, en cada rellano de las plantas se conserva también las grandes puertas de acceso de las viviendas.

Bodega:

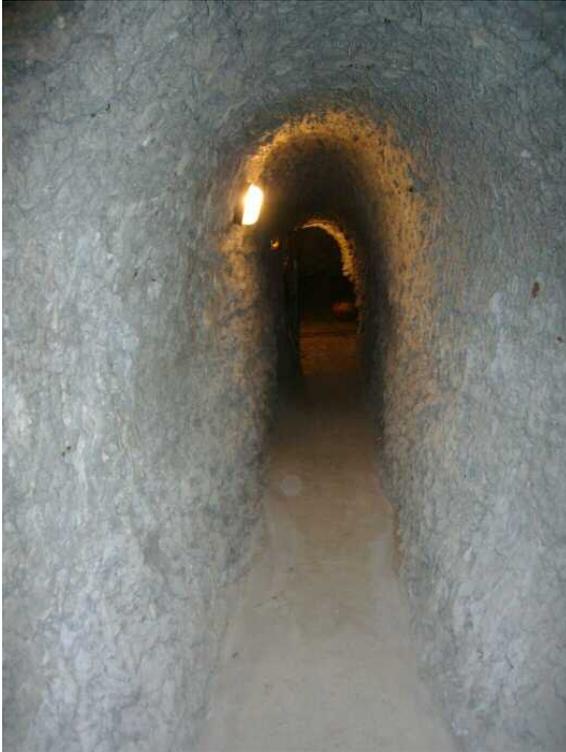
El primer elemento etnológico de interés que nos encontramos es:

Debajo de las escaleras, la jeta de la cuba de vino.

En frente dos grandes tinas de aceite con baldosa vidriada.

En los laterales de la bodega, encontramos dos toneles de vino.

El techo es abovedado con soportes de



arcos fajones.

En esta bodega hay una puerta de acceso a un pasadizo que nos conduce a un caño de agua.



4. Determinaciones normativas

Usos admitidos:	Equipamiento público
Condiciones de ordenación:	Alineación de vial
Elementos especiales a preservar:	Cerramientos de fachada, balcones, enrejados de ventanas, barandillas de forja y arco de acceso.

RESUMEN DE SUPERFICIES

OSSO DE CINCA

ZONA 1	47.314,33ms ²
ZONA 2	13.578,44 ms ²
ZONA 2a	5.349,88 ms ²
ZONA 3	12.595,85 ms ²
ZONA 4	4.200,00 ms ²
ZONA 5	2.482,84 ms ²
TOTAL MANZANAS	85.521,34ms²

VERDE PRIVADO USO PUBLICO	192,21 ms ²
EQUIPAMIENTOS	25.195,85ms ²
ESPACIOS LIBRES	7.466,05 ms ²
VIALES	50.560,22 ms ²
TOTAL SUELO URBANO	168.935,67 ms²

ALMUDAFAR

ESPACIO LIBRE PRIVADO	328,81 m ²
ZONA 3	16.432,61 ms ²
EQUIPAMIENTOS	1.136,98 ms ²
VIALES	4.642,89 ms ²
ESPACIO LIBRE	2.247,56 ms ²
TOTAL SUELO URBANO	24.788,85 ms²

Osso de Cinca, a 25 de enero de 2.021

Fdo.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx