

ÍNDICE

I. MEMORIA

II. TEXTO REFUNDIDO 2001

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo I. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.

- Art. 1 Objeto
- Art. 2 Alcance
- Art. 3 Ámbito material y territorial
- Art. 4 Vigencia
- Art. 5 Supuestos de revisión y / o modificación del PGOU

Capítulo II. Desarrollo del PGOU.

- Art. 6 Competencias y obligatoriedad
- Art. 7 Desarrollo del SUE
- Art. 8 Planes Especiales

Capítulo III. Ejecución del planeamiento.

- Art. 9 Sistema de actuación
- Art. 10 Unidades de ejecución
- Art. 11 Transmisión del suelo de cesión obligatoria

Capítulo IV. Licencias.

- Art. 12 Actos sujetos a licencia
- Art. 12 bis Clases de licencias
- Art. 12 ter. Licencias urbanísticas
- Art. 13 Licencias de actividad clasificada
- Art. 14 Licencias de apertura
- Art. 15 Caducidad de licencias

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo I. Disposiciones comunes.

- Art. 16 Clasificación del suelo**
- Art. 17 Estructura general y orgánica del Territorio**

Capítulo II. Régimen del suelo urbano.

- Art. 17 bis Definición**
- Art. 18 Solares**
- Art. 19 Unidades de ejecución**
- Art. 20 Cesiones gratuitas en suelo urbano**

Capítulo III. Régimen del suelo urbanizable.

Sección I. Suelo Urbanizable Delimitado

- Art. 21 Definición**
- Art. 22 Delimitación de sectores**
- Art. 23 Determinaciones**

Sección II. Suelo Urbanizable No Delimitado

- Art. 24 Determinaciones**
- Art. 25 Obligaciones en Suelo Urbanizable No Delimitado**
- Art. 26 Desarrollo del Suelo Urbanizable No Delimitado**
- Art. 27 Áreas del Suelo Urbano No Delimitado**

Capítulo IV. Régimen del suelo no urbanizable.

Sección I. Disposiciones comunes.

- Art. 28 Definición y objetivos**
- Art. 29 Caminos rurales. Servidumbres**
- Art. 30 Divisiones y segregaciones de terrenos**
- Art. 31 Núcleo de población**
- Art. 32 Vallados**
- Art. 33 Clasificación**

Sección II. Suelo no urbanizable genérico

Art.	34	Definición
Art.	35	Criterios de protección del SNUE Genérico
Art.	36	Usos agrícolas. Modalidades
Art.	37	Usos agrícolas. Condiciones de edificación
Art.	38	Usos agrícolas. Condiciones particulares de edificación
Art.	39	Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento
Art.	40	Vivienda no rural: unifamiliar aislada
Art.	41	Construcciones e instalaciones de Obras Públicas
Art.	42	Construcciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social

Sección III. Suelo no urbanizable especial

Art.	43	Definición y régimen general
Art.	44	Régimen en lugares próximos a carreteras
Art.	45	Régimen en lugares próximos a vías férreas
Art.	46	Régimen en lugares próximos a vías pecuarias
Art.	47	Servidumbres aeronáuticas
Art.	48	Régimen en lugares próximos a líneas de AT
Art.	49	Régimen en lugares próximos a embalses, cauces y lagunas
Art.	50	Protección de terrenos y recursos naturales
Art.	51	Áreas especialmente protegidas

Capítulo V. Sistemas.

Sección I. Disposiciones generales.

Art.	52	Definición
Art.	53	Actuación

Sección II. Sistema viario.

Art.	54	Definición
------	----	------------

Sección III. Sistema de espacios libres.

Art.	55	Definición y clasificación
Art.	56	Determinaciones

Sección IV. Sistema de equipamiento comunitario.

- Art. 57 Definición y clasificación**
- Art. 58 Determinaciones**

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

Capítulo I. Derechos y deberes de la propiedad en el ejercicio de sus facultades dominicales.

- Art. 59 Delimitación del contenido normal de la propiedad**
- Art. 60 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar**

Capítulo II. Gestión y ejecución del planeamiento.

- Art. 61 Unidades de ejecución**
- Art. 62 Gestión y desarrollo de las unidades de ejecución**
- Art. 63 Obligación genérica de conservación**
- Art. 64 Obligación de conservación del patrimonio catalogado**
- Art. 65 Edificios y usos fuera de ordenación**
- Art. 66 Conservación del medio ambiente urbano**

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Sección I. Definiciones.

- Art. 67 Solar**
- Art. 68 Alineaciones y rasantes**
- Art. 69 Superficies. Alturas**
- Art. 70 Espacios libres de la edificación**
- Art. 71 Plantas de la edificación**
- Art. 72 Usos**

Sección II. Disposiciones comunes.

- Art. 73 Altura y número de plantas máximos
- Art. 74 Altura de las plantas
- Art. 75 Patios de parcela
- Art. 76 Entrantes, salientes y vuelos
- Art. 77 Fachadas
- Art. 78 Medianerías
- Art. 79 Cubiertas y tejados
- Art. 80 Aparcamientos

Capítulo II. Condiciones generales de uso de la edificación.

- Art. 81 Clasificación de usos
- Art. 82 Viviendas
- Art. 83 Hostelería
- Art. 84 Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil
- Art. 85 Industria. Almacenaje
- Art. 86 Comercial. Oficinas
- Art. 87 Uso público

Capítulo III. Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones.

- Art. 88 Condiciones generales
- Art. 89 Servicios en locales públicos
- Art. 90 Supresión de barreras arquitectónicas
- Art. 91 Normativa específica de la edificación

Capítulo IV. Zonas.

- Art. 92 Casco antiguo
- Art. 93 Parcelas de organización libre
- Art. 93 bis Zona Ampliada
- Art. 94 Área de Ordenación Especial
"El Tozal".
- Art. 95 Área de Ordenación Especial
"Escuela Familiar Agraria"

- Art. 96 Área de Ordenación Especial
"El Poblado"
- Art. 97 Área de Ordenación Especial
"La Presa"
- Art. 98 Área de Ordenación Especial
"Los Bancales"
- Art. 99 Área de Ordenación Especial Industrial
"Papelera de Enate"
- Art. 100 Área de Ordenación Especial
"Las Planas I"

- III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- a) Plano de clasificación del término
- b) Planos de calificación y regulación del suelo
- IV. ANEXOS
- a) Anexo I: Extracto de las modificaciones de la Normativa Urbanística y su justificación
- b) Anexo II: Dossier fotográfico
- c) Anexo III: Documentación Ayuntamiento

I. MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

Las vigentes NN.SS. de El Grado-Lo Grau traen causa de la adjudicación del concurso de planeamiento, convocado por la D.G.A. en diciembre de 1985 y adjudicado al arquitecto D. José Antonio Lorente Fernández, para sustituir a las anteriores de 1976, obra de Ramón Mondéjar, que, a su vez, habían sido modificadas en 1984 y 1986 por el arquitecto P.M. Bernad Rivera.

Desde su aprobación definitiva, en 1993, las actuales NN.SS. han sufrido dos modificaciones puntuales. La primera data de 24 de febrero de 1997 (expte. COT 96/622) y obedece a una ampliación del suelo urbano en el núcleo de población de El Grado. La segunda está fechada el 8 de marzo de 2001 (expte. 2001/039) y cambia el parámetro de edificabilidad en suelo no urbanizable de 0,2 m³/m² a 0,2 m²/m².

2.- PROMOTOR

La elaboración de este trabajo parte de un contrato de asistencia técnica otorgado por el Ayuntamiento de El Grado-Lo Grau a la empresa APEX Consultoría y Gestión, S.L. en acuerdo plenario de 5 de marzo de 2001.

3.- FINES Y OBJETIVOS

Es objeto del presente documento conseguir de la C.P.O.T. de Huesca el acuerdo de homologación de las NN.SS. a PGOU de la LUA en aras a aportar una mayor seguridad jurídica al conjunto de la ciudadanía, toda vez que desde los últimos cuatro años se viene observando, junto a un relativo incremento de la actividad constructiva residencial, un aumento significativo de la iniciativa empresarial que, normalmente, conlleva consecuencia urbanísticas en cuanto a su implantación.

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Los avatares sufridos por la legislación urbanística desde la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, acabaron dando origen a la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, que trató de cohesitar la cultura jurídico-urbanística heredada y los nuevos avances técnicos en la materia, en ocasiones como exigencias derivadas de la reforma de la legislación estatal operada por mor de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Esta nueva realidad normativa hizo que los instrumentos urbanísticos aprobados con anterioridad requirieran de la aplicación del régimen transitorio desarrollado en la Disposición Transitoria Tercera de la LUA. El legislador planteó esta situación como provisional e introdujo una doble posibilidad de armonizar más establemente el planeamiento local con la ley aragonesa: la adaptación y la homologación.

La homologación se contempla para cuando el antiguo planeamiento reúne las determinaciones exigidas por la LUA, esto es, cuando en él se puede:

- Identificar, dentro del suelo urbano, las categorías de consolidado y no consolidado (art.14), dividiendo éste último en unidades de ejecución con expresión del sistema de actuación y aprovechamiento medio.
- Justificar la clasificación del suelo no urbanizable conforme a los términos del art.19, distinguiendo, además, entre las categorías de genérico y especial (art.20).
- Clasificar el resto de suelo como urbanizable (art.26), determinando para el no delimitado los criterios para concretar los correspondientes sectores. (art. 38 y 39 LUA).

Requisitos que las actuales NN.SS de El Grado, vigentes para el término municipal desde 1993, cumplen en su totalidad, toda vez que unos leves cambios terminológicos permiten adecuar sus enunciados y conceptos a los de la LUA. Estos mínimos retoques han dejado su reflejo tanto en la planimetría como en la Normativa Urbanística Municipal, puesto que hemos querido que quedara constancia de lo ejecutado conforme a lo previsto por las NN.SS.

5.- DOCUMENTACIÓN APORTADA

La documentación que presentamos para la homologación consta, aparte de la presente Memoria, de un Plano de Ordenación del Término Municipal con la Clasificación de los suelos (A1) y de siete Planos más que detallan la Calificación de los suelos urbanos y urbanizables (A2 y A8) y un Texto Refundido de la Normativa Urbanística Local, una vez añadidas, tras una previa lectura de limpieza, las modificaciones oportunas. Los criterios utilizados para esta tarea han sido, principalmente, la actualización de las remisiones al corpus legislativo aplicable y la introducción de aclaraciones necesarias impuestas por las nuevas normas imperativas, tratando siempre de dotar a las Ordenanzas de una sistemática homogénea con el objetivo de facilitar su comprensión a los ciudadanos y a los funcionarios que las han de aplicar. Para un mejor conocimiento de su alcance, adjuntamos como apéndice del Texto Refundido todas las alteraciones realizadas sobre él con su justificación pormenorizada en notas a pie de página.

Por último, presentamos un breve dossier fotográfico, en el que se recoge, fundamentalmente, el estado actual de algunas de las zonas, teniendo especial interés la de la Piscifactoría que, al tratarse de un SAU, requiere de una ordenación específica a través de Plan Parcial y no de Plan Especial como erróneamente se apuntaba en las NN.SS.

6.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RESULTANTE

A grandes rasgos, la CLASIFICACIÓN DEL SUELO quedaría como sigue:

- **SUELO URBANO:**
 - a) **CONSOLIDADO:** Formado por los cascos antiguos de El Grado, Artasona, Enate y Coscojuela., que en total suman 84.191 m², el A.O.E. "El Tozal" (34.000 m²) y aquellos suelos de las Parcelas de Organización Libre no incluidos en ninguna de las Unidades de Ejecución grafiadas en los planos de ordenación (200.376 m²), lo que hacen un global de 318.567 m².

- b) **NO CONSOLIDADO:** Compuesto por las unidades de ejecución delimitadas en los núcleos de El Grado y Enate (23.226 m²) y las Áreas de Ordenación Especial (AOE) restantes (incluida la nueva AOE Las Planas I), con un total de 508.131 m², lo que hacen 531.357 m².
- **SUELO URBANIZABLE:** Se establecen dos categorías dentro de esta clase de suelo:
 - a) **DELIMITADO:** Abarca la parte del anterior SAU Las Planas pendiente todavía de urbanizar y edificar, pero que cuenta con el Plan Parcial y con el Proyecto de Urbanización aprobados. Su superficie total es de 86.302 m².
 - b) **NO DELIMITADO:** Comprende los terrenos incluidos en el anterior Suelo Apto para Urbanizar (SAU) que aún no cuentan con planeamiento de desarrollo, es decir, el Área Industrial "El Grado" (63.560 m²), el Área Enate 2 (29.420 m²) y el Área de Piscifactoría (337.000 m²), lo que hace una suma de 429.980 m².
- **SUELO NO URBANIZABLE:** Con un total de 6.292 has.
 - a) **GENÉRICO:** Abarca los sectores de suelo definidos como Área Común en las vigentes NN.SS.
 - b) **ESPECIAL:** Son los suelos integrantes de las llamadas Áreas de Protección con la finalidad de protección de la vialidad primaria, cauces públicos, espacios afectados por servidumbres diversas o clasificados como no urbanizables con el fin de preservar valores ecológicos, paisajísticos, etc.

7.- CONCLUSIÓN

Con todo lo dicho, y conforme a lo estipulado en la Disposición Transitoria Segunda de la LUA, pretendemos acreditar ante la M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca que las NN.SS. de El Grado-Lo Grau reúnen las determinaciones exigibles por la ley aragonesa, por lo que pueden ser objeto de la HOMOLOGACIÓN solicitada.

Zaragoza, 10 de diciembre de 2001

Los arquitectos

El Abogado.

Carlos J. Labarquilla Bernad

Carlos Lalinde Laita

Javier Fanlo Insa

II. TEXTO REFUNDIDO 2001. ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo I. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.

- Art. 1 Objeto
- Art. 2 Alcance
- Art. 3 Ámbito material y territorial
- Art. 4 Vigencia
- Art. 5 Supuestos de revisión y / o modificación del PGOU

Capítulo II. Desarrollo del PGOU.

- Art. 6 Competencias y obligatoriedad
- Art. 7 Desarrollo del SUE
- Art. 8 Planes Especiales

Capítulo III. Ejecución del planeamiento.

- Art. 9 Sistema de actuación
- Art. 10 Unidades de ejecución
- Art. 11 Transmisión del suelo de cesión obligatoria

Capítulo IV. Licencias.

- Art. 12 Actos sujetos a licencia
- Art. 12 bis Clases de licencias
- Art. 12 ter. Licencias urbanísticas
- Art. 13 Licencias de actividad clasificada
- Art. 14 Licencias de apertura
- Art. 15 Caducidad de licencias

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo I. Disposiciones comunes.

- Art. 16 Clasificación del suelo

Art. 17 Estructura general y orgánica del Territorio

Capítulo II. Régimen del suelo urbano.

Art. 17 bis Definición

Art. 18 Solares

Art. 19 Unidades de ejecución

Art. 20 Cesiones gratuitas en suelo urbano

Capítulo III. Régimen del suelo urbanizable.

Sección I. Suelo Urbanizable Delimitado

Art. 21 Definición

Art. 22 Delimitación de sectores

Art. 23 Determinaciones

Sección II. Suelo Urbanizable No Delimitado

Art. 24 Determinaciones

Art. 25 Obligaciones en Suelo Urbanizable No Delimitado

Art. 26 Desarrollo del Suelo Urbanizable No Delimitado

Art. 27 Áreas del Suelo Urbano No Delimitado

Capítulo IV. Régimen del suelo no urbanizable.

Sección I. Disposiciones comunes.

Art. 28 Definición y objetivos

Art. 29 Caminos rurales. Servidumbres

Art. 30 Divisiones y segregaciones de terrenos

Art. 31 Núcleo de población

Art. 32 Vallados

Art. 33 Clasificación

Sección II. Suelo no urbanizable genérico

Art. 34 Definición

Art. 35 Criterios de protección del SNUE Genérico

- Art. 36 Usos agrícolas. Modalidades
- Art. 37 Usos agrícolas. Condiciones de edificación
- Art. 38 Usos agrícolas. Condiciones particulares de edificación
- Art. 39 Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento
- Art. 40 Vivienda no rural: unifamiliar aislada
- Art. 41 Construcciones e instalaciones de Obras Públicas
- Art. 42 Construcciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social

Sección III. Suelo no urbanizable especial

- Art. 43 Definición y régimen general
- Art. 44 Régimen en lugares próximos a carreteras
- Art. 45 Régimen en lugares próximos a vías férreas
- Art. 46 Régimen en lugares próximos a vías pecuarias
- Art. 47 Servidumbres aeronáuticas
- Art. 48 Régimen en lugares próximos a líneas de AT
- Art. 49 Régimen en lugares próximos a embalses, cauces y lagunas
- Art. 50 Protección de terrenos y recursos naturales
- Art. 51 Áreas especialmente protegidas

Capítulo V. Sistemas.

Sección I. Disposiciones generales.

- Art. 52 Definición
- Art. 53 Actuación

Sección II. Sistema viario.

- Art. 54 Definición

Sección III. Sistema de espacios libres.

- Art. 55 Definición y clasificación
- Art. 56 Determinaciones

Sección IV. Sistema de equipamiento comunitario.

- Art. 57 Definición y clasificación
- Art. 58 Determinaciones

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

Capítulo I. Derechos y deberes de la propiedad en el ejercicio de sus facultades dominicales.

- Art. 59 Delimitación del contenido normal de la propiedad
- Art. 60 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar

Capítulo II. Gestión y ejecución del planeamiento.

- Art. 61 Unidades de ejecución
- Art. 62 Gestión y desarrollo de las unidades de ejecución
- Art. 63 Obligación genérica de conservación
- Art. 64 Obligación de conservación del patrimonio catalogado
- Art. 65 Edificios y usos fuera de ordenación
- Art. 66 Conservación del medio ambiente urbano

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Sección I. Definiciones.

- Art. 67 Solar
- Art. 68 Alineaciones y rasantes
- Art. 69 Superficies. Alturas
- Art. 70 Espacios libres de la edificación
- Art. 71 Plantas de la edificación
- Art. 72 Usos

Sección II. Disposiciones comunes.

- Art. 73 Altura y número de plantas máximos
- Art. 74 Altura de las plantas

- Art. 75 Patios de parcela
- Art. 76 Entrantes, salientes y vuelos
- Art. 77 Fachadas
- Art. 78 Medianerías
- Art. 79 Cubiertas y tejados
- Art. 80 Aparcamientos

Capítulo II. Condiciones generales de uso de la edificación.

- Art. 81 Clasificación de usos
- Art. 82 Viviendas
- Art. 83 Hostelería
- Art. 84 Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil
- Art. 85 Industria. Almacenaje
- Art. 86 Comercial. Oficinas
- Art. 87 Uso público

Capítulo III. Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones.

- Art. 88 Condiciones generales
- Art. 89 Servicios en locales públicos
- Art. 90 Supresión de barreras arquitectónicas
- Art. 91 Normativa específica de la edificación

Capítulo IV. Zonas.

- Art. 92 Casco antiguo
- Art. 93 Parcelas de organización libre
- Art. 93 bis Zona Ampliada
- Art. 94 Área de Ordenación Especial
"El Tozal".
- Art. 95 Área de Ordenación Especial
"Escuela Familiar Agraria"
- Art. 96 Área de Ordenación Especial
"El Poblado"

- Art. 97 Área de Ordenación Especial
"La Presa"
- Art. 98 Área de Ordenación Especial
"Los Bancales"
- Art. 99 Área de Ordenación Especial Industrial
"Papelería de Enate"
- Art. 100 Área de Ordenación Especial
"Las Planas I"

NORMATIVA

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Art. 1. Objeto

El presente *Plan General* tiene por objeto la ordenación urbanística del Municipio de El Grado (Huesca), es decir, el establecimiento de las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación, garantizando que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Art. 2. Alcance

2.1. Las disposiciones contenidas en *el PGOU* se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna de las materias objeto del *Plan General* estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

2.2. En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto por *el PGOU*, se aplicarán las disposiciones legales vigentes: *Ley Urbanística de Aragón*, *Reglamentos estatales de Planeamiento, Gestión y Disciplina o los autonómicos que los sustituyan*, *Ley de Espacios Naturales*, *Ley de Patrimonio Cultural Aragonés*, *Ley de Carreteras y Reglamento*, *Ley de Ferrocarriles*, *Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas*, *Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales*, etc....

Art. 3. Ámbito material y territorial

El PGOU afectará, una vez aprobado, a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del Municipio de El Grado (Huesca). Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos Departamentos Ministeriales y *Autonómicos* para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente *PGOU*, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

Art. 4. Vigencia

4.1 *El PGOU* entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y mantendrán su vigencia indefinidamente, hasta tanto sean modificadas o revisadas.

4.2. Una vez aprobado definitivamente, serán ejecutivas en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado a reserva de subsanación de alguna deficiencia, que mientras no se efectúe hará que carezca de ejecutoriedad en la materia o terrenos a que se refiera.

Art. 5. Supuestos de revisión y / o modificación del *Plan General*

5.1. Constituirán motivos de revisión o sustitución del *PGOU*:

- *El aumento de población en el Municipio, cuando llegue a superar la cifra de 5.000 habitantes.
- *La creación de nuevos núcleos de población.
- *Cambios sustanciales en la red viaria prevista.
- *Alteración global del sistema de espacios libres o supresión de zonas verdes.
- *Cambios sustanciales en la clasificación de suelo.

5.2. Modificación del *PGOU*.

Las modificaciones no variarán ninguno de los aspectos referentes a la estructura general y orgánica del territorio, y se limitarán a introducir alteraciones de las determinaciones del *PGOU*. Si las alteraciones son tales que afectan al modelo global, se entenderá que lo procedente es la Revisión.

Supuestos de modificación:

- *Cambios de detalle en alineaciones, ubicación de equipamientos, etc.
- *Cambios puntuales de clasificación de suelo.
- *Alteraciones de usos o intensidades previstos, sin aumento de volumen.
- *Modificaciones de zonificación.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL *PGOU*.

Art. 6. Competencias y obligatoriedad

6.1. El desarrollo del *PGOU* a través de los instrumentos procedentes según la clase de suelo y objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento.

6.2. Los particulares podrán promover el desarrollo de las previsiones *del PGOU*, y el Ayuntamiento facilitara la participación de los mismos.

6.3. *El PGOU* constituye un documento público, y cualquier persona podrá consultarlas e informarse en el Ayuntamiento.

6.4. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

6.5. Los particulares y la Administración quedaran obligados al cumplimiento de las disposiciones y normativa *del PGOU* una vez aprobado.

Art. 7. Desarrollo del suelo urbanizable (SUE)

7.1. Para el desarrollo de las previsiones *del PGOU* en *SUE*, se elaborarán Planes Parciales con sujeción a sus determinaciones.

7.2. Los Planes Parciales contendrán todas las determinaciones establecidas *tanto por la Ley Urbanística de Aragón como por las normas reglamentarias meritadas en su Disposición Adicional Primera, en tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la Ley aragonesa y, además, las que señale el presente PGOU.*

Art. 8. Planes Especiales

En desarrollo de las previsiones *del PGOU* podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- *Desarrollo de Áreas de Ordenación Específica o Especial.
- *Desarrollo de sistemas generales.
- *Protección del paisaje, vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural o natural, para su conservación y mejora en ciertos lugares.
- *Desarrollo de infraestructuras.
- *Asentamiento de industrias de gran impacto.
- *Otras finalidades análogas.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Art. 9. Sistemas de actuación

Para la ejecución del PGOU en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, se considerará sistema preferente el de compensación. *No obstante, cuando no se desarrollare conforme a los plazos estipulados, el Ayuntamiento Pleno podrá sustituir este sistema de actuación por el que considerare más conveniente, previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días.*

Art. 10. Unidades de ejecución

10.1. Para la ejecución del Planeamiento *en suelo urbano no consolidado, se delimitan unidades de ejecución.*

10.2. Lo anterior *no es necesario cuando se trate de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado o de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos.*

10.3. También podrá la Administración delimitar una *unidad de ejecución* concretada a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un ámbito territorial determinable

resulten especialmente beneficiados por dicho sistema general, podrá delimitarse la extensión beneficiada para repercusión del coste *de realización de las obras*.

Art. 11. Transmisión de suelo de cesión obligatoria

11.1. Sistema de Compensación: La transmisión al Municipio, *en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.*

11.2. Sistema de cooperación: La transmisión se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

CAPÍTULO IV. LICENCIAS

Art. 12. Actos sujetos a licencia

12.1. Están sujetos a previa licencia municipal, *sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte, todos los actos de edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el término municipal, tales como:*

- *Parcelaciones
- *Obras de urbanización
- *Movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.).
- *Obras de edificación (nueva planta, ampliación, reforma, rehabilitación, restauración, etc.).
- *Obras de conservación, mejora, reparación, etc., de edificios.
- *Primera utilización de edificios o cambio de uso de los mismos.
- *Derribos y demoliciones, totales o parciales.
- *Extracción de áridos y explotación de bóvilas.
- *Tala de árboles.
- *Modificación de las características físicas del suelo.
- *Colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.
- *Instalación o modificación de redes de servicio.
- *Apertura, modificación, ampliación, o transformación de establecimientos comerciales o industriales.

12.2. La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial *del PGOU*, aunque según el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

12.3. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica o Entidades de Derecho Público, están sujetas a licencia municipal, *salvo en los supuestos contemplados en el art. 177*

de la LUA y el 244.2 del TRLS92.

Art. 12 bis. Clases de licencias

- a) *Urbanísticas*
- b) *De actividades clasificadas*
- c) *De apertura*

Art. 12 ter. Licencias urbanísticas

12.1. Es la habilitación otorgada al solicitante por la autoridad municipal competente, por la cual se le permite la realización de actos de edificación y usos del suelo y del subsuelo, previa comprobación de su adecuación con la normativa urbanística aplicable.

12.2. Clases.

a) **Licencias de obras menores:** Se consideran obras menores aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios y no alteren las fachadas o volumen de los mismos.

Será suficiente, para su tramitación, una solicitud del interesado con la descripción de las obras a realizar y el presupuesto previsto.

b) **Licencias de obras mayores:** Se consideran obras mayores todas la no incluidas en el apartado anterior.

Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada del proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.

c) **Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización:** *No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar.*

No obstante, podrá otorgarse licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización siempre que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización en un plazo no superior a tres meses desde la terminación de la edificación, mediante la constitución en metálico o fondos públicos, aval bancario, hipoteca, etc., depositados en la Caja de la Corporación Municipal. La garantía no será inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes. La eficacia de la licencia quedará demorada hasta que la garantía no esté constituida y acreditada en el procedimiento municipal.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y cesión obligatoria y gratuita de terrenos, no podrá otorgarse licencia hasta que se cumplan los deberes que legalmente procedan.

d) **Licencia de ocupación:** *se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la de actividad clasificada ni la de apertura.*

Tiene por objeto comprobar que las obras de nueva construcción o las de modificación o reforma se ajustan a la licencia de obras otorgada en su día conforme al proyecto aprobado y posibilita la ocupación y uso del inmueble y la contratación de servicios.

Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada de la siguiente

documentación:

** Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.*

** Cédula de habitabilidad.*

** Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Desarrollo (s/. R.D. 2135/80 de 26-09-80).*

** Certificado de Sanidad, cuando proceda.*

Art. 13. Licencia de actividad clasificada

13.1. El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes. En este sentido, quedan afectados al cumplimiento de este artículo, además de los contemplados en el nomenclátor del RAMINP, toda clase de establecimientos, instalaciones, actividades y usos que, a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, puedan ser causa de los perjuicios y molestias enumerados al inicio.

13.2. La licencia de actividad clasificada se tramitará previa o simultáneamente a la licencia respectiva de obra, si bien serán objeto de una única resolución.

13.3 Las solicitudes de las licencias de actividades se presentarán por triplicado con la siguiente documentación mínima:

** Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente.*

** Memoria descriptiva en que se detallen las características de la actividad, su posible repercusión sobre la sanidad ambiental y los sistemas correctores que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad.*

Además, se estará, en su caso, a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas 8d. 2414/61 de 30/11), Instrucción complementaria (orden 15/3/63), D. 109/86 de 14/11 de la D.G.A. (BOA nº 117 de 24/11/86), Orden de 28 de noviembre de 1986 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes por la que se regula las actividades exentas de calificación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la D.G.A. (BOA nº 125 de 12/12/86), Orden de 8/4/87 para aplicación del RAMINP en instalaciones ganaderas (BOA nº 50 de 475/87), y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por R.D. 2816/1982, de 27 de agosto, así como al resto de legislación sectorial que le afecte.

Art. 14. Licencia de apertura

14.1. Es el permiso necesario para poder desarrollar sus funciones con el que deben contar los establecimientos comerciales e industriales y de prestación de servicios que no precisen de licencia de actividad clasificada por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones

normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas.

14.2. Para su tramitación se aplicarán los mismos criterios expuestos en el art.13.2., si bien deberá adjuntarse a la solicitud todo o parte de la siguiente documentación en función de si la actividad requiere o no de la realización de obras:

** Etiqueta o, en su defecto, fotocopia del N.I.F. o del D.N.I.*

** Acreditación de representación, en su caso.*

** Copia de escritura de constitución y/o nombramiento de administrador o de apoderamiento para las entidades con personalidad jurídica o documento de constitución de la sociedad civil o de la comunidad de bienes.*

** Declaración o copia del alta del Impuesto de Actividades Económicas.*

** Abono de la Tasa.*

** Certificado de Sanidad, cuando proceda.*

** Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Desarrollo (s/. R.D. 2135/80 de 26-09-80).*

** Cuando se trate de una actividad que ya cuenta con licencia de apertura pero se ha producido un cambio de titularidad, se deberá adjuntar declaración en la que señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en certificados anteriores.*

** Fotocopia de la concesión de la licencia urbanística.*

** Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.*

** Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones.*

Art. 15. Caducidad de licencias

15.1. Las licencias de obras caducarán si éstas no se han iniciado en el periodo de un año desde la fecha de concesión, o si una vez iniciadas las mismas se interrumpen por igual periodo de un año.

15.2. Caducarán, así mismo, si las obras no se culminan en el plazo de 3 años desde la fecha de concesión de la licencia, no habiéndose *presentado* el Certificado de Final de Obra.

15.3. El Ayuntamiento podrá conceder, por causa justificada, prorrogas a los plazos fijados anteriormente.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES.

Art. 16. Clasificación del suelo

16.1. A efectos de aplicación del *PGOU* el suelo se clasifica en:

- * suelo urbano (SU)
- * *suelo urbanizable (SUE)*
- * suelo no urbanizable (*SNUE*).

La delimitación de estas clases de suelo aparece en los planos correspondientes.

16.2. La conversión del *suelo urbanizable* en suelo urbano se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial

16.3. La alteración de la clasificación de suelo no urbanizable para convertirlo en SU o *SUE*, *podrá hacerse mediante la preceptiva modificación del Plan conforme a la recogido en los art. 73 y ss. de la LUA, siempre que no afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, en cuyo caso deberá hacerse mediante revisión.*

Art. 17. Estructura General y Orgánica del Territorio

Por su destino en la Ordenación del Territorio, el suelo se afecta en el PGOU a alguno de los objetivos siguientes:

- a) Sistemas Generales:
 - comunicaciones
 - espacios libres
 - equipamiento comunitario
 - infraestructuras y servicios técnicos
 - espacios de protección de sistemas
- b) Sistemas locales (completan y prolongan los objetivos asignados a los Sistemas Generales en una ordenación coherente):
 - viario local
 - espacios libres
 - dotaciones comunitarias
 - infraestructuras
- c) Zonas (aprovechamientos privados):
 - casco antiguo
 - parcelas de organización libre (POL)
 - áreas de ordenación específica (AOE)

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (SU).

Art. 17 bis. Definición

17bis.1. De acuerdo con la legislación urbanística, en este Plan General se clasifica como suelo urbano:

- a) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como los servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.*
- b) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del Plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.*
- c) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.*

17bis.2. El presente PGOU distingue, dentro de esta clase de suelo, las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado: todo aquel suelo clasificado como urbano que el PGOU no incluya expresamente en la categoría de no consolidado.*
- b) Suelo urbano no consolidado: son los suelos que el PGOU grafía, explícitamente, como unidades de ejecución en los núcleos de El Grado y Enate (UE 1,2,3 (Zona Ampliada),4, y Enate 1), las llamadas Áreas de Ordenación Especial "Escuela Familiar Agraria", "El Poblado", "La Presa", "Los Bancales" y "Papelera Enate", así como la zona de Las Planas ya ejecutada, denominada desde ahora Área de Ordenación Especial Las Planas I, en tanto continúe pendiente de regularizar su gestión.*

Sus respectivas ubicaciones figuran en los Planos de Ordenación.

A los efectos de los supuestos modificatorios contemplados en los artículos 95, 96, 97 y 99 de las presentes Normas, cada Área de Ordenación Especial en ellos definida se entenderá como una única unidad de ejecución.

Art. 18. Solares

18.1. En suelo urbano solo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

18.2. De acuerdo con *la LUA*, tendrán condición de solar aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:

**Contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, encintado de aceras y pavimentación de calzadas.*

**Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.*

Art. 19. Unidades de Ejecución

19.1. Están constituidas por terrenos que no tienen condición de solar. Los suelos afectados por unidades de ejecución se encuentran señalados y delimitados en los Planos correspondientes de Ordenación.

Para calcular el aprovechamiento medio de las Unidades de Ejecución 1,2,4, y Enate 1, se considerará el aprovechamiento objetivo previsto en su ámbito según la ordenación contenida en el Plan General, que se dividirá por su respectiva superficie. Las superficies indicadas a continuación son aproximadas, actuándose siempre sobre las superficies medidas realmente:

- UE 1: 2.765 m²
- UE2: 2.410 m²
- UE4: 4.675 m²
- UE Enate 1: 7.090 m²

Para el resto de unidades de ejecución se estará a lo especificado en el Título IV. Capítulo IV de las presentes Normas.

19.2. Para poder edificar sobre suelos afectados por una unidad de ejecución, será necesario que previamente se realice el Proyecto de Reparcelación *conforme al procedimiento establecido por la LUA según el Sistema de Actuación de que se trate.*

Las Áreas de Ordenación Especial incluidas en el art. 17 bis.2 se registrarán, en cuanto a su futura ordenación, por lo estipulado en los artículos 97.1.8, 97.2.5, 98 y en el punto 9 de los artículos 95, 96, y 99 de las presentes Normas, respectivamente.

19.3. El plazo para la ejecución de las unidades de ejecución será indefinido, y dependerá de la presión edificatoria existente.

19.4. Con carácter general, los terrenos incluidos en unidades de ejecución, podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, si fuese necesario para la distribución justa de cargas y beneficios del planeamiento.
- b) Que se hayan realizado las cesiones obligatorias impuestas por el Plan (viario, espacios públicos).
- c) Se encuentren realizadas las redes de distribución de agua, alcantarillado y energía eléctrica.
- d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización de la superficie de cesión obligatoria a cargo de la unidad de ejecución.

Art. 20. Cesiones gratuitas en suelo urbano

20.1. *En suelo urbano consolidado: será obligación de los propietarios de este tipo de suelo la cesión gratuita al Municipio de los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en el PGOU, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.*

20.2. *En suelo urbano no consolidado: los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma. También deben ceder en los mismos términos el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.*

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE (SUE)

Art. 21. Definición

El presente PGOU clasifica como tal aquellos terrenos que pueden ser objeto de urbanización, a través de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Distingue dentro de esta clase de suelo las categorías de delimitado y no delimitado.

Sección I. Suelo urbanizable delimitado (SUED)

Art. 22. Delimitación de Sectores

Se establece un único sector de SUED ubicado según Planos de Ordenación y denominado Sector Las Planas II.

Art. 23. Determinaciones

Sector Las Planas II (en ejecución).

Emplazamiento: Las Planas (El Grado)

Superficie total: 86.302 m²

Uso: residencial.

Sistema de actuación: Compensación.

Desarrollo: Plan Parcial aprobado

Proyecto de Compensación.

Proyecto de Urbanización aprobado.

Aprovechamiento medio: *El pendiente de materializar conforme al PP aprobado.*

Sección II. Suelo Urbanizable no delimitado (SUEND)

Art. 24. Determinaciones

En el SUEND, en cumplimiento de lo estipulado en el art. 38 de la LUA, el PGOU contiene las siguientes determinaciones:

- * Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
- * Aprovechamiento medio máximo de cada área.

Art. 25. Obligaciones en suelo urbanizable no delimitado

Las cesiones obligatorias y gratuitas, *cuando no se contengan explícitamente en las determinaciones del presente Plan General, se fijarán en el Plan Parcial, y se referirán como mínimo a:*

- *Suelo destinado a sistema viario local.
- *Suelo destinado a jardines públicos, espacios deportivos, recreativos y de expansión, públicos.
- *Suelo destinado a equipamiento.
- * 10 % del aprovechamiento medio del sector.

Art. 26. Desarrollo del suelo urbanizable no delimitado

26.1. El desarrollo *del suelo urbanizable no delimitado* se realizará mediante Plan Parcial de ordenación, que se redactará con sujeción al presente PGOU y a la LUA.

26.2. En el *suelo urbanizable no delimitado* no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o algunos de sus elementos.

26.3. El sistema de actuación preferente será el de compensación.

Art. 27. Áreas de suelo urbanizable no delimitado

27.1 *Al objeto de su futuro desarrollo, cada uno de los ámbitos mencionados en el apartado siguiente constituirá un único sector.*

27.2. Relación de Áreas:

Área Industrial / El Grado:

- Emplazamiento: El Grado.
- Superficie total: 63.560 m2.
- Uso: industrial.
- Sistema de actuación: compensación.
- Desarrollo: Plan Parcial.

Proyecto de Compensación.

Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: *No superior al 0,5 m²/m².*

27.3. Área Enate / 2:

Emplazamiento: Enate.

Superficie total: 29.420 m².

Uso: residencial unifamiliar.

Sistema de actuación: compensación.

Desarrollo: Plan Parcial.

Proyecto de Reparcelación.

Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: *No superior al 0,2 m²/m².*

27.4. Área Piscifactoría.

Emplazamiento: Junto canal de desagüe Grado II.

Superficie total: 337.000 m².

Uso: *Industrial.*

Sistema de actuación: compensación.

Desarrollo: *Plan Parcial.*

Proyecto de Reparcelación.

Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: *No superior al 0,1 m²/m².*

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección I. Disposiciones comunes.

Art. 28. Definición y objetivos

28.1. Constituyen el suelo no urbanizable todas aquellas superficies del Término Municipal clasificadas como *tal por el PGOU en razón de constituir, conforme a los criterios del art.19 de la LUA*, el soporte y continente de las actividades de producción forestal, agrícola, ganadería, extractiva, de sistemas generales, y áreas de protección.

28.2. Son fines de la regulación del SNUE los siguientes:

- *Preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.
- *Proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.
- *Prevenir procesos patológicos de urbanización.
- *Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse.

Art. 29. Caminos Rurales. Servidumbres

29.1. Solo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vialidad si están previstos en *el PGOU*, en planes o proyectos relacionados con la agricultura, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.

29.2. Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público, se situarán a una distancia mínima del eje de 5 m., y/o 3 m. del borde exterior de la plataforma del camino. En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 m.

Art. 30. Divisiones y segregaciones de terrenos

30.1. Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de Licencia Municipal, *de la aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga o de la declaración previa de su innecesariedad.*

30.2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:

- *Dar origen a superficies inferiores a las previstas en *el PGOU* para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78 – BOE 18/6/58; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/73 de 12/1/73 –art. 44.2.), *salvo que los lotes resultantes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos.*

30.3. A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, quedan incorporados al *PGOU* los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial.

Art. 31. Núcleos de población

31.1. Los núcleos de población existentes en el Término Municipal de El Grado son:

*El Grado:

- Casco Antiguo
- Barrio del Cinca
- El Poblado
- La Presa
- El Tozal

Las Planas I

*Enate

*Artasona

*Coscojuela de Fantova

31.2. *A efectos de lo previsto en la LUA*, se entiende por núcleo de población, la agrupación de 3 o más edificaciones o construcciones de carácter residencial (incluso "vivienda rural"), emplazadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas, como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión, y/o que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales, tales que cumplan una de las siguientes condiciones:

- a) Distancia entre una cualquiera de dos viviendas con una tercera o con suelo urbano, menor de 200m.
- b) Densidad mayor de 0,5 viv./Ha. La densidad se define por el número de viviendas, dividido por la superficie no edificable vinculada, siendo esta la suma de superficies de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones residenciales, y de parcelas contiguas a ellas sobre las que se justifique mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, su condición de parcelas no edificables.

Art. 32. Vallados

32.1. Podrán construirse vallas previa obtención de licencia municipal

32.2. Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

32.3. Se exceptúan los vallados de cerramiento de instalaciones agropecuarias (granjas), que podrán ser opacas.

Art. 33. Clasificación

El PGOU establece un régimen especial para las áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto, se distinguen, dentro de esta clase de suelo, dos categorías:

- a) *Genérico.*
- b) *Especial.*

Sección II. Suelo no urbanizable genérico

Art. 34. Definición

34.1. Comprende los sectores de SNUE que no son objeto de protección especial.

34.2. Se estará a lo dispuesto por *los arts. 23 a 25 de la LUA*.

Art. 35. Criterios de protección del SNUE Genérico

Se exigirá la presentación de un Análisis Técnico de Impacto para:

- *Modificaciones de uso del suelo con fines no agrarios, de extensión superior a 20 Ha.
- *Cortes de arbolado en superficies mayores de 1 Ha.
- *Obras lineales de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 5 Km.
- *Edificaciones de superficie superior a 2.000 m²., o altura superior a 9 m.
- *Movimientos de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m. de altura, o volumen superior a 20.000 m³.

Art. 36. Usos Agrícolas. Modalidades

36.1. Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, granjas, viveros e invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.

36.2. Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por su relación con la explotación agraria, y estructuralmente por su relación con la explotación agraria, y estructuralmente por su relación con la explotación auxiliar destinada a usos agrícolas. El peticionario de licencia para edificación de vivienda rural deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura.

Art. 37. Usos agrícolas. Condiciones de edificación

37.1. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca, y ajustarse a los planes o normas agrícolas vigentes. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada.

37.2. Parcela mínima:

- *Secano 20.000 m².
- *Regadío 4.000 m².

Podrá autorizarse la edificación en parcelas menores, siempre que conste su existencia anterior a la aprobación inicial del *PGOU*.

37.3. Volumen permitido: 0,2 m²/m². de suelo.

37.4. Altura máxima de las edificaciones: 6 m. Se permiten alturas superiores en elementos aislados, que así lo requieran (silos, depósitos, etc.).

37.5. Distancias mínimas a linderos: 5 m. o la altura de la edificación si ésta es mayor de 5 m. Dichas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

37.6. Los almacenes o casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas,

lo cual deberá ser verificado "in situ" por los Servicios Municipales.

37.7. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. Deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

- *La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
- *Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc).
- *En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista.
- *La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 10% de la parcela.

Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

Art. 38. Usos agrícolas. Condiciones particulares de edificación

38.1. Granjas.

Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas (*D. 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas –BOA de 22/12/97-*, u otros que lo sustituyan).

38.2. Viviendas rurales.

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, podrá autorizarse la construcción de vivienda para el vigilante y los trabajadores de la finca, mediante la aprobación de un Plan Especial de la Explotación de que se trate.

38.3. Casetas.

En todo caso se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 20 m²., altura de 1 planta ó 3m. quedando exceptuadas de la condición de retranqueos a linderos con otras parcelas, pero no con caminos.

Art. 39. Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento

Las condiciones para la tramitación de licencia de edificación para usos agrícolas en suelo no urbanizable, son las siguientes:

- a) El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de :

*Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda (o viviendas) al servicio de la explotación.

*Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las

parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas.

*Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.

*Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, un periodo mínimo de 5 años.

*Relación de propietarios colindantes.

*Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.

b) El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgara o denegara la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, distadas por las diversas Administraciones competentes.

Art. 40. Vivienda no rural: unifamiliar aislada

La construcción de viviendas no rurales en SNUE, estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) Autorización de acuerdo con el procedimiento previsto en *la LUA*.

b) Condiciones de edificación:

* parcela mínima 10.000 m².

*volumen máximo 0,1 m³/m² de suelo, *sin rebasar nunca los 300 m² de superficie construida*.

* altura máxima 7 m.

* distancia a linderos 5 m. o altura de la edificación si ésta es mayor de 5 m.; estas distancias no podrán rebasarse por vuelos.

c) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aisladas. A fin de conseguir la integración de las construcciones en su entorno y paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, chimeneas, remates, aleros, etc., deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas:

*La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.

*Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje, pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc); en particular no se permiten cubiertas de fibrocemento, plásticos o similares.

*Se evitara los depósitos de agua u otras sustancias a la vista, y los salientes de cubierta con material distinto al de fachada o cubierta.

*En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se dispondrán de forma que éste subsista.

*La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 10%

de la parcela.

Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comportará la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

d) Se estará a lo dispuesto en el *art.28* de las presentes Normas a efectos de imposibilidad de formación de núcleo de población.

Art. 41. Construcciones e instalaciones de Obras Públicas

41.1. De acuerdo con la LUA, pueden autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas. Deberán observarse en todo caso las determinaciones sobre emplazamiento y condiciones de edificación aplicables.

En relación con las carreteras, solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

*Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.

*Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, etc.

*Áreas de descanso y aparcamiento.

*Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.

41.2. Condiciones de edificación.

*Volumen máximo: 5.000 m³.

*Altura máxima: 7m. se admiten alturas superiores, de hasta 12 m., para elementos singulares que por su función así lo requieran.

*Distancia mínima a linderos: 5m. ó altura de la edificación si ésta es superior; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Art. 42. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social

42.1. De acuerdo con la LUA pueden autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural; en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNUE.

42.2. Quedan expresamente prohibidas en el término municipal todo tipo de instalaciones y actividades de producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.

42.3. Deberá seguirse la tramitación prevista en el art.25 de la LUA.

42.4. Condiciones de edificación.

* volumen máximo: 0,2 m²/m².

*Altura máxima: 7m.; se admiten alturas mayores, de hasta 12 m., para elementos singulares que por su función, así lo requieran.

*Distancia a linderos: 5 m. ó la altura de la edificación si ésta es mayor; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Sección III. *Suelo no urbanizable especial.*

Art. 43. Definición y régimen general

Comprende los suelos clasificados como no urbanizables, con la finalidad de protección de la vialidad primaria, cauces públicos, espacios afectados por servidumbres diversas (líneas eléctricas, canales, etc.), o clasificados como no urbanizables especialmente protegidos, con el fin de preservar valores ecológicos, paisajísticos, etc.

Los suelos delimitados por *el PGOU como suelo no urbanizable especial* podrán ser destinados a usos agrícolas y forestales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

Art. 44. Régimen de los lugares próximos a carreteras

44.1. Para carreteras *integradas en la Red de carreteras del Estado*, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras (Ley 25/88 de 29 de julio), y su *reglamento aprobado por Real Decreto 1812/1994, de dos de septiembre*.

44.2. Para el resto de carreteras, se estará a lo dispuesto en *la Ley 8/1998, de 17 de diciembre de Carreteras de Aragón*.

44.3. En suelo no urbanizable, las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

*25 m. del borde de calzada en carreteras de la red nacional.

*18 m. del borde de calzada en el resto de carreteras.

Art. 45. Régimen en lugares próximos a vías férreas

De acuerdo con la Ley 16/87 de 30/7 s/. Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a servidumbre al respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., en una franja de 50 metros a cada lado del ferrocarril.

Art. 46. Régimen en lugares próximos a vías pecuarias

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de *vías pecuarias*.

Art. 47. Servidumbres aeronáuticas

Se estará a lo dispuesto en los Decretos de 24/2/72 y 9/7/74 s/. Aeropuertos y Navegación Aérea.

Art. 48. Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.

De acuerdo con el art. 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68), las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- a) Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + U/100$ m. (mínimo 5m.)
- b) Sobre puntos no accesibles a personas $3,3 + U/150$ m. (mínimo 4 m.) [U=tensión en KV]

En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

Art. 49. Régimen en lugares próximos a embalses, cauces y lagunas

49.1. Se estará a lo dispuesto por la Ley 29/85 de 2/8, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86 de 11/4), que establecen una zona de policía, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m. de las orillas.

49.2. Conforme al Decreto 85/90 de 5/6, en suelo no urbanizable, hasta una distancia de 200 m. del cauce, será precisa la previa autorización del Organismo de Cuenca y de la Comisión Provincial de Urbanismo, debiéndose aportar Análisis del Impacto.

49.3. Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los acuchos o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca.

Art. 50. Protección de terrenos y recursos naturales

Se estará a lo dispuesto por:

- *Ley de 10/3/41 del Patrimonio Forestal.
- *Ley de 2/1999, de 24 de febrero de Pesca en Aragón.
- *Ley de 20/7/55 de Conservación y Mejora de Suelos Agrícolas.
- *Ley de 8/6/57 de Montes.
- *Ley de 10/1994, de 31 de diciembre, que modifica la Ley 12/1992, de Caza de Aragón.
- *Ley de 4/1/77 de Fomento de la Producción Forestal.
- *Ley de 30/6/82 de Agricultura de Montaña.
- *Ley de 27/3/89 de Conservación de las Actividades Extractivas.

Art. 51. Áreas especialmente protegidas

Dichas áreas aparecen grafiadas en los Planos de Ordenación.

Las solicitudes de autorización de usos o construcciones distintas de las que motivan la protección, deberán adjuntar un Análisis del Impacto Ambiental (*sl. Decreto 45/94, de 4 de marzo, de la D.G.A.; R.D. 1302/86 de 28/6; R.D. 1131/88 de 30/9*).

51.1. Área de especial protección del regadío.

Se establece con objeto de preservar las mejores tierras agrícolas para dicho uso; en esta área se prohíben los usos de granjas, y vivienda unifamiliar aislada (no vivienda rural).

51.2. Área de especial protección de cauces.

Se establece con objeto de preservar los cauces de interés ecológico, paisajístico y agrícola (huertas de ribera); en esta área solo se permiten construcciones que no generen vertidos (casetas).

51.3. Áreas arboladas de especial protección.

Se establecen con objeto de preservar zonas arboladas, de interés ecológico dada su escasez en el término municipal, y áreas de repoblación estabilizadores de laderas.

CAPÍTULO V. SISTEMAS

Sección I. Disposiciones Generales.

Art. 52. Definición

52.1. Los sistemas generales regulados en este Capítulo son el conjunto de elementos que, ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.

52.2. Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que complementan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales .

Art. 53. Actuación

53.1. Los suelos adscritos por *el PGOU* para sistemas generales se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos dentro de sectores de planeamiento, mediante el sistema de expropiación.

53.2. A los suelos ubicados en el interior de *las Áreas de SUE no delimitado*, y destinados a sistemas generales de dominio y uso público, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector.

53.3. El suelo que el *Plan General afecta* a sistemas generales quedan vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.

53.4. *El PGOU admite* la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.

53.5. Las edificaciones instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se repetirán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación, sin perjuicio de lo dispuesto en *la LUA*.

53.6 El *valor* de las expropiaciones, como parte integrante del coste de la realización de la obra pública o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, podrá ser repercutido a los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Sección II. Sistema viario.

Art. 54. Definición

54.1. La red viaria arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc. (Ley de carreteras 25/88).

54.2. La red viaria básica, con alineaciones y rasantes definidas por *el PGOU*, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las mismas.

Sección III. Sistemas de espacios libres.

Art. 55. Definición y clasificación

55.1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.

55.2. Se distingue entre "parques públicos", que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y "jardines públicos", que están al servicio directo de un área o sector. Se prevé también la categoría de áreas deportivas.

Art. 56. Determinaciones

56.1. La localización de los parques, jardines y zonas deportivas públicas se fija en suelo urbano. *En SUE no delimitado, el PGOU* establecen los correspondientes estándares, y en algunos casos se establece la localización obligatoria.

56.2. En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que

sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:

*Ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.

*Altura máxima: 7 m.

56.3. No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 50%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de *SUE no delimitado*.

Sección IV. Sistemas de equipamiento comunitario.

Art. 57. Definición y clasificación

57.1. El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).

57.2. El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:

- a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.
- b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.
- c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.
- d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.
- e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, y áreas de servicio.
- f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

Art. 58. Determinaciones

58.1. En *SU* el *PGOU* determinan la localización de cada equipamiento, normalmente clasificado; en *SUE no delimitado* se determinan los estándares.

58.2. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán, prioritariamente, a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones

generales, del sector, zona, o área de actuación en que se asienten.

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO (SU).

CAPÍTULO I. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

Art. 59. Delimitación del contenido normal de la propiedad

59.1. Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios, conforme a la calificación urbanística establecida por el PGOU para cada zona urbana

59.2. Los propietarios de esta clase de suelo deberán:

a) *En el consolidado:*

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

**Cumplir con las cesiones del art.20.1.*

**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.*

b) *En el no consolidado:*

** Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.*

** Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales,. Incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.*

** Cumplir con las cesiones del art.20.2. de la presente Normativa.*

Art. 60. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece el PGOU, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de "solar", o no siéndolo, se presten las siguientes garantías:

a) Presentar Proyecto de Urbanización o de obras ordinarias con el contenido mínimo exigido para la calificación de solar, y demás prescripciones que se establezcan.

b) Prestar fianza en cualquiera de las formas establecidas, por un importe mínimo del 115% del presupuesto de las obras de urbanización proyectadas, en la parte que corresponda.

- c) No poder enajenar los títulos de propiedad de la edificación hasta que las obras de urbanización de cesión obligatoria sean recibidas por el Ayuntamiento.
- d) Ceder las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.

CAPÍTULO II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Art. 61. Unidades de ejecución

61.1. En ciertas áreas de suelo urbano se prevén *unidades de ejecución* en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en las presentes Ordenanzas, por tratarse de suelos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y viales existentes, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano; generalmente ordenan áreas poco edificadas.

61.2. Aquellas parcelas que a tenor *del PGOU* hayan de adquirir la condición de solar, requerirán, además de los requisitos señalados en *la LUA* y el Reglamento de Gestión Urbanística, la aprobación de un proyecto de obras de urbanización, que sirva de base a la concesión de licencia; la efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas, constituirá carga modal con la que deberá cumplir quien haga uso de la licencia.

Art. 62. Gestión y desarrollo de las unidades de ejecución

62.1. La delimitación de *las unidades de ejecución* permite una distribución justa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, conforme a *la LUA*.

62.2. Los proyectos de reparcelación correspondientes a *una unidad de ejecución* se tramitarán de conformidad con los plazos, requisitos de sustanciación e iniciativa de *la LUA* y el RG.

62.3. Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios de la unidad de actuación, o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciaren expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente reparcelatorio, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito de *la unidad de ejecución*, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados.

62.4. Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de *la unidad de ejecución*, que el Ayuntamiento haya adquirido en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamiento comunitario, que se incluyan como públicos en *el PGOU*, excepto en los casos especiales del sistema de compensación. En todo caso, será preciso también que se haya asegurado el costeamiento por los afectados de las obras de urbanización correspondientes.

Art. 63. Obligaciones genéricas de conservación

63.1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y

calidad ambiental, cultural y turística.

63.2. En cumplimiento de lo dispuesto en la LUA, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado y respetando siempre el trámite de audiencia, la ejecución de las obras necesarias para cumplir con las obligaciones dominicales contempladas en el apartado anterior. En caso de no ejecutarlas, procederá a la incoación de expediente sancionador y, posteriormente, a su ejecución subsidiaria o a la imposición de multas coercitivas.

Art. 64. Obligación de conservación del patrimonio catalogado

64.1. Se entiende por patrimonio catalogado, el conjunto de inmuebles sometido a protección individualizada por los valores específicos y singulares de los edificios o elementos incluidos.

64.2. Los edificios y los elementos catalogados aparecen identificados en los planos de ordenación.

Se enumeran a continuación algunos de los edificios y/o conjuntos catalogados:

64.2.1. El Grado

- 1.1. Restos de puente y calzada romana.
- 1.2. Conjunto casco antiguo.
- 1.3. Pasajes con arcos apuntados en casco antiguo.
- 1.4. Iglesia Parroquial de El Salvador.
- 1.5. Ermita Virgen del Viñero (patrona de El Grado).
- 1.6. Ermita de San Martín.
- 1.7. Ermita de San Vicente.
- 1.8. C/ Mayor nº 7 y 9.
- 1.9. C/ Mayor nº 27-29-31-33-35-37-39-41-43-45-47-49-51-53-55-57-59-61-63.
- 1.10.

64.2.2. Enate

- 2.1. Conjunto casco antiguo.
- 2.2. Iglesia Parroquial de San Valero.
- 2.3. Portalones adovelados, s/XVIII.
- 2.4. C/ San Valero nº 6-8-10.
- 2.5. Yacimiento arqueológico ibérico "La Pedrera".

64.2.3. Artasona.

- 3.1. Torre-castillo-palacio.
- 3.2. Iglesia Parroquial de Nuestra Señora.

3.3. Conjunto casco antiguo.

3.4.C/ Mayor nº 3-9-11-13-15.

3.5. C/ San Placido nº 1-8-10.

64.2.4. Coscojuela de Fantova

4.1. Yacimiento arqueológico (romano) de Monte-Cillas. (s/ I-II-IV).

4.2. Ermita de Nuestra Señora del Socorro.

4.3. Casa Arnal.

4.4. Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel.

4.5. Castillo de Fantova (restos de fortificaciones en el monte).

4.6. Conjunto de casco antiguo.

4.7. C/ Iglesia nº 6-8.

4.8. C/ Santa Barbara nº 11.

4.9. C/ Mayor nº 1-11-21-23.

4.10. C/ Puerta Falsa nº 1.

4.11. C/ del Barrio nº 12-14-16.

64.3. Los edificios catalogados no pueden ser demolidos en general, debiendo conservarse como mínimo las fachadas y todas las partes del edificio que motivan su catalogación, y que serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento tras los preceptivos informes de los servicios técnicos municipales y de la Comisión de Ordenación del Territorio de la DGA.

64.4. Se prohíbe toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

Art. 65. Edificios y usos fuera de ordenación

65.1. De conformidad con la *legislación vigente*, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del *PGOU*, que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como "fuera de ordenación".

65.2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene ornato y conservación del inmueble caso de hallarse habitado.

65.3. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

Art. 66. Conservación del medio ambiente urbano

66.1. En aplicación de *la legalidad vigente*, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras, aunque no estuvieren incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

*Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura resultando medianeras al descubierto; estos paramentos visibles deberán tratarse como fachadas, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores, o su decoración.

*Jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública, a los que se exige su adecentamiento, ornato e higiene.

66.2. El arbolado existente deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las causas que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, pudiendo exigirse el trasplante o replantación de los árboles que hubiesen de cortarse en un lugar próximo de la propia parcela, calle o jardín público, señalado al efecto en la concesión de licencia. Por cada árbol talado, dejado secar o arrancado sin licencia, será obligado plantar cinco árboles de igual especie, sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades a que hubiese lugar.

66.3. De conformidad con el art. 13 de la Ley 10/66 de 10 de marzo sobre Expropiación forzosa y servidumbre de paso para instalaciones, y art. 25 y 29 de su Reglamento, Decreto 2619/66 de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

66.4. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o apto para urbanizar en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas.

66.5. Las Compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, contadores, etc., vistos en las fachadas de los edificios, quedando los ya existentes en situación de fuera de ordenación.

66.6. La publicidad exterior en total clase de edificios, solo se autorizara previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Sección I. Definiciones.

Art. 67. Solar

67.1. Se entiende por solar, la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme al *PGOU*.

67.2. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para

ser edificables:

- a) Que estén emplazadas con frente a una vía pública o plaza, que tenga pavimentada calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado, y suministro de energía eléctrica.
- b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Que aun careciendo del requisito a), se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del art. 40 del RG, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

67.3. La posesión de la condición de solar no implica por si misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por el PGOU o esté sujeta a "unidad de ejecución" previa o simultáneamente para el ajuste de alineaciones y rasantes, o para el reparto de cargas y beneficios.

Art. 68. Alineaciones y rasantes

68.1. Las alineaciones contenidas en el presente PGOU y en los planes que las desarrollen, tendrán el carácter de alineaciones oficiales, y diferencian los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.

68.2. La alineación oficial exterior o de calle, señala el límite entre los espacios públicos destinados a plazas o viales, y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, es la definida por las edificaciones existentes.

68.3. La alineación oficial interior de parcela o manzana, señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación, y el espacio interior de parcela o manzana que conforma los patios.

68.4. La alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos; podrá referirse a la totalidad o a parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.

68.5. Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

68.6. Finca fuera de alineación es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

68.7. Finca remetida es aquella en la cual la alineación oficial queda fuera de la finca.

68.8. Retranqueo es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada, y la de calle.

68.9. Rasante oficial es la marcada por el PGOU o Proyectos de Urbanización que las desarrollen, o en su defecto la actual, marcada por los servicios técnicos municipales; se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

68.10. Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Art. 69. Superficies. Alturas

69.1. Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante; a efectos del computo de superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamientos obligatorios según la presente Normativa.

69.2. Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta; a efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados contabilizarán al 100% de su superficie forjada o cubierta cuando estén limitados por tres caras cerradas (o la parte que lo esté), y al 50% en los demás casos. Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificable, los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

69.3. Superficie máxima ocupada en planta. Es la relación porcentual entre la superficie ocupada y la de parcela.

69.4. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

69.5. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

69.6. Superficie útil y superficie construida, según lo dispuesto en la legislación de V.P.O.

69.7. Fondo edificable. Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, en toda la altura de la edificación, o a partir de determinada planta.

69.8. Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada porción de suelo; puede establecerse de modo absoluto en cifra total de m³ o m² edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo en m³ o m² edificados por m² de superficie de parcela edificable, de manzana, o de la zona de que se trate.

69.9. Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

69.10. Altura de pisos. Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

69.11. Altura libre de los pisos. Es la distancia vertical entre la cara del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

Art. 70. Espacios libres de la edificación

70.1. Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable; pueden ser abiertos o cerrados.

70.2. Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores, o por la adición de patios de parcela.

Art. 71. Plantas de la edificación

71.1. Planta baja. Es la planta inferior del edificio, cuyo piso está en la rasante de la acera, o como máximo

hasta 1,50 m. por encima de esta rasante.

71.2 Planta semisótano. Es la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera, siempre y cuando su techo se encuentre entre 0,50 y 1,50 m. sobre la rasante; en la definición de alturas se les denomina y computa como media planta (1/2 planta).

71.3. Planta sótano. Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 m. sobre la rasante.

71.4. Falsa. Se entiende por falsa, la planta situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal; en la definición de alturas se les denomina y computa como media planta (1/2 planta).

71.5. Altillo. Es la planta de la edificación, situada en el seno de otra planta, a la cual esta abierta, y separada un mínimo de 3 m. de cualquier fachada.

Art. 72. Usos

72.1. Usos permitidos, Son los que se consideran adecuados a las zonas, que se señalan en las presentes ordenanzas.

72.2. Usos prohibidos. Son aquellos que no se consientes, por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en las presentes ordenanzas.

Sección II. Disposiciones comunes.

Art. 73. Altura y número de plantas máximas

73.1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles, A este respecto, se recuerda que las plantas semisótano y falsa computan respectivamente como ½ planta.

73.2. Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por *el PGOU*, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

73.3. En los demás casos se aplicaran las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa o alero del siguiente cuadro:

*PB	4.00 m.
*PB+1	6.80 m.
*PB+1 ½	8.60 m.
*PB+2	9.60 m.
*PB+2 ½	11.40 m.
*PB+3	12.40 m.

73.4. Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los cuartos de maquinas del ascensor, las instalaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, con una altura máxima de 3.5 m.

73.5. Las alturas de las edificaciones se medirán en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m.; si sobrepasara esta longitud, se tomara a los 10 m. del punto mas bajo, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m.

73.6. En casa con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomara para cada calle la altura correspondiente; estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

73.7. La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren.

Art. 74. Altura de las plantas

74.1. Planta baja. La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de 3 m.; la altura libre máxima será de 4 m. Las plantas bajas destinadas a vivienda tendrán una altura libre mínima de 2,50 m., y estarán elevadas como mínimo 20 cm. sobre la rasante de la acera.

74.2. La altura libre mínima de plantas piso dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 m.

74.3. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente; no se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos. Su altura libre mínima será de 2,50 m., y máxima de 3m.; si el sótano o semisótano se dedica a garaje, su altura libre mínima será de 2,20 m.

74.4. La altura libre mínima de falsas será de 1,50 m. en todos sus puntos.

74.5. Entreplantas. En las plantas bajas que no sean viviendas, se permiten entreplantas cuando formen parte del local ubicado en dicha planta y no tengan acceso independiente desde el exterior. Tendrán una superficie menor del 70% de la planta baja, y se separaran como mínimo 3m. de todas las fachadas del edificio; su altura libre mínima debajo y encima será de 2,50 m.; si la parte superior se destina a deposito de materiales, la altura libre mínima será de 2,20 m.

Art. 75. Patios de parcela

75.1. En todo lo referente a patios de parcela (alineaciones, alturas, dimensiones, etc), se estará a lo dispuesto por la normativa del Mº de Fomento para VPO (viviendas de protección oficial).

75.2. Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.

75.3. Todos los patios deberán tener acceso.

Art. 76. Entrantes, salientes y vuelos

76.1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas.

76.2. No se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial de fachada en casco antiguo; en el resto de zonas podrá autorizarse a través de Estudio de Detalle, afectando a un mínimo de 4 parcelas consecutivas, el cual deberá resolver el encuentro con la alineación oficial de fachada.

76.3. Los vuelos a patio de manzana serán como máximo iguales a los permitidos en fachada principal.

76.4. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; esto solo podrán aparecer a partir del forjado de planta primera.

76.5. Los cuerpos salientes, serán rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

76.6. Excepto en casco antiguo, se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere; las terrazas entrantes aparecerán a una distancia mínima de 50 cm. de la medianería.

76.7. El volumen máximo de cuerpos volados será:

$$V \text{ máx.} = Sf1 \times v/2$$

Sf1 = superficie fachada a cota superior al primer forjado.

V =vuelo máximo en la zona.

76.8. Sin perjuicio de lo que específicamente se señala en la regulación de zonas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,50 m.

76.9. Los toldos y marquesinas sobre vía pública tendrán una altura mínima de 2,30 m. sobre esta, y podrán llegar como máximo a 20 cm. de la línea de calzada.

Art. 77. Fachadas

Las traseras y fachadas posteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de fachada principal.

Art. 78. Medianerías

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

78.2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o publico en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que este estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

78.3. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar

medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

78.4. Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto, incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras, los gastos que ocasione dicho tratamiento.

Art. 79. Cubiertas y tejados

79.1. Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de las manzanas en que se encuentre la edificación.

79.2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. Las cubiertas inclinadas, estarán formadas por planos con una pendiente máxima del 40% con respecto al plano horizontal; la cumbre que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3 m. sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir con esta condición, si fuese necesario o conveniente.

79.3. Todo elemento que sobresalga de los planos de cubierta, será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.

Art. 80. Aparcamientos

80.1. Todo proyecto de edificio de nueva planta, para obtener licencia de obra, estará obligado a incluir el número de plazas de aparcamiento precisas, para cumplir con las dotaciones que se indican mas adelante.

80.2. Cuando se trate de obras de reestructuración, reforma, o ampliación, en edificios catalogados, los aparcamientos podrán no disponerse, siempre que sea expresamente autorizado por lo Servicios Técnicos Municipales.

80.3. Cuando la parcela sea claramente inaccesible a vehículos, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma, lo cual habrá de ser justificado mediante informe de los servicios técnicos municipales.

80.4. Las dotaciones de aparcamientos serán:

*1 plaza por vivienda, apartamento, o habitación hotelera, o dos camas en uso sanitario.

*1 plaza por 100 m². Construidos de usos complementarios hoteleros o sanitarios.

*1 plaza por cada 5 empleados o 100 m². Construidos de uso industrial o comercial.

En el caso de que el número de plazas de aparcamiento se especifique según la superficie, se tomara para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes, y otros anejos de la misma.

80.5. Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán como mínimo las contenidas en la legislación de VPO.

80.6. Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá vayan acompañadas del número de plazas correspondientes, en cualquiera de los casos.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Art. 81. Clasificación de usos

Los usos posibles de la edificación se clasifican como siguen:

*Viviendas.

*Hostelería.

*Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

*Industria y almacenaje.

*Comercial y oficinas.

*Público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso, espectáculos, etc.

Art. 82. Viviendas

82.1. Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente (1vivienda/parcela), en edificio aislado o agrupado, con acceso independiente desde la vía pública.

82.2. Se entiende por vivienda familiar la unidad residencial compuesta por dos viviendas como máximo, situadas en parcela indivisible, y cuyos titulares están relacionados entre sí por parentesco de primer grado.

82.3. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con acceso común para varias viviendas.

82.4. Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, no menor de 30 m². útiles.

82.5. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:

*Que tenga huecos a una calle, plaza o jardín público.

*Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de cómo mínimo 5 m., a la que recaigan habitaciones viviendas.

82.6. Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de las condiciones higiénicas de las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior.

82.7. No se permiten viviendas en semisótanos, sótanos, ni entreplantas.

82.8. Las condiciones especiales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, exigidas para VPO, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas. Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se regirán por su disposiciones específicas.

82.9. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de *personas con discapacidad motriz o sensorial, según R.D. 556/1989, de 19 de mayo, por el que se Arbitran Medidas mínimas sobre Accesibilidad en los Edificios (BOE 23/05//1989), Ley Autonómica3/97, de 7 de abril, de Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOE 02/05/1997) y*

Decreto 19/99, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón sobre la Supresión de Barreras arquitectónicas (BOA 15/03/1999).

Art. 83. Hostelería

83.1. Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:

- a) Restaurantes, cafés, bares, etc., con o sin espectáculos (rúbrica 65 CNAE).
- b) Hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal o permanente, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rúbrica 66 CNAE). Por constituir un uso público es protegido en general, allí donde existe actualmente.

83.2. Los locales destinados a uso de hostelería, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc., que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 84. Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil

84.1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

84.2. Se denominan estaciones de servicio a los establecimientos de expendición de carburantes para vehículos, les será aplicada la normativa relativa al uso industrial.

84.3. Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, les será aplicada la normativa relativa al uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

84.4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

84.5. Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.

84.6. Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la cual estará previsto el espacio suficiente para estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública para este fin.

Art. 85. Industria. Almacenaje

85.1. El uso industrial se clasifica en:

- *Taller familiar-artesano.
- *Pequeña industria.
- *Industria ligera.
- *Industria pesada.

85.2. Taller familiar-artesano. Se caracteriza por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando maquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior, y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

- *Superficie máxima200 m2.
- *Ruido máximo 30 Db.
- *Nº máximo de operarios 5
- *Compatible con el uso residencial en planta baja o piso.

85.3. Pequeña industria. Comprende industrias que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvo y olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro, etc. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

- *Superficie máxima 500 m2.
- *Ruido máximo 35 Db.
- *Nº máximo de operarios 20
- *Compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores.

85.4. Industria ligera. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos puedan ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existente no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el RAMINP.

- *Ruido máximo 35 Db.
- *Industria incómoda admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes.

85.5. Industria pesada. Se trata de industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones de gases y vertidos líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular a las siguientes disposiciones:

- *Decreto 2414/61 de 30 de noviembre: RAMINP.
- *Ley 38/72 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- *Decreto 833/75 de desarrollo de la Ley 38/72.

Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

Art. 86. Comercial. Oficinas

86.1. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de las rubricas 61,62,64,67,y 97, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo las superficies de

almacenamiento anexas al establecimiento.

86.2. Los comercios al por mayor (rúbrica 61 y 62 CNAE), serán asimilados a la categoría de pequeña industria o industria ligera del artículo precedente.

86.3. Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63,75,81,82,83,84,85,86 y 91 de CNAE).

86.4. Los locales destinados a uso comercial o de oficinas, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 87. Uso público

87.1. En este uso genérico se señalan los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente dominio privado y uso público), que comprende exclusivamente:

- *Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
- *Zonas deportivas, de recreo y expansión.
- *Centros culturales y docentes
- *Centros sanitario-asistenciales
- *Centros religiosos
- *Espectáculos en general
- *Servicios administrativos

87.2. Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos incluidos como sistema general y señalados con este fin, serán necesariamente de dominio y uso público.

87.3. El Pleno de la Corporación Municipal señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en el PGOU) el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el PGOU para uso de dotaciones y equipamientos según las dimensiones y características de la zona concreta, y las oportunidades y necesidades colectivas de la población.

87.4. Las cesiones obligatorias y gratuitas a las que se refieren la LUA y las que el PGOU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de ejecución, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta u otros métodos, conforme a la legislación vigente.

87.5. Espacios libres. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.

87.6. Zonas deportivas. Sus instalaciones se atenderán a las disposiciones específicas.

87.7. Centros culturales. Cumplirán las condiciones del uso de comercio, industrial, vivienda y espectáculos que le fueran de aplicación.

87.8. Centros docentes y sanitario-asistenciales. Las construcciones de este tipo se atenderán a lo dispuesto

por la Consejería correspondiente.

87.9. Centros religiosos. Cumplirán las condiciones de los usos de viviendas, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.

87.10. Espectáculos en general. Cumplirán las disposiciones vigentes sobre Policía de Espectáculos.

87.11. Centros administrativos. Cumplirán las condiciones establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS INSTALACIONES.

Art. 88. Condiciones generales

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que se garantice la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley de Medio Ambiente Atmosférico, del RAMINP, y demás disposiciones complementarias.

Art. 89. Servicios en locales públicos

Se observará la Circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad, sobre servicios higiénicos de los lugares públicos, cuando no hubiese reglamentación específica.

Art. 90. Supresión de barreras arquitectónicas

90.1. Todos los lugares de uso público tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de *las personas con discapacidad motriz o sensorial*, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación que fuesen necesarios.

90.2. Así mismo, en los edificios de vivienda colectiva, se estará a lo dispuesto en el *art. 82.9* de las presentes ordenanzas.

Art. 91. Normativa específica de la edificación

91.1 *En virtud de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 06/11/1999), y en tanto no sea aprobado el Código Técnico de la Edificación, serán de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación las normas básicas de la edificación (NBE) que regulan las exigencias técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:*

** NBE CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.*

** NBE CA-88 Condiciones acústicas en los edificios.*

** NBE AE-88 Acciones en la edificación*

- * *NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.*
- * *NBE QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos.*
- * *NBE EA-95 Estructuras de acero en edificación.*
- * *NBE CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.*

91.2. Las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE), serán de aplicación recomendable en todo aquello que por sus condiciones materiales y tecnológicas no altere la naturaleza de la edificación tradicional.

CAPÍTULO IV. ZONAS.

Art. 92. Casco Antiguo

92.1. Parcelación.

Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle. No se establece parcela mínima.

92.2. Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en las plano de Ordenación modificación de la misma. No se permiten porches ni retranqueos en general, pudiendo autorizarse estos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

92.3. Ocupación.

- a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
- b) La edificación principal se situara en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m.
- c) Las edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

92.4. Alturas.

- a) La altura reguladora máxima de la edificación principal estará comprendida entre las alturas de las dos edificaciones colindantes, con un máximo de PB+3 y un mínimo de PB+1/2.
- b) La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de PB ó 4 m.
- c) Incluidas en las alturas y número de plantas máximas definidas, se permiten las falsas, las cuales serán obligatorias cuando las dos edificaciones principales colindantes las posean.

92.5. Cubiertas.

- a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, formando con respecto al plano

horizontal un ángulo comprendido entre 30% y 40%; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta de la edificación principal.

- b) Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.
- c) El material de cubiertas inclinadas será teja tipo árabe, en los colores tradicionales en la zona (gama amarillo-rojo teja).
- d) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superaran el plano que pasando por el extremo de alero esta inclinado 45° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

92.6. Cerramientos.

- a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (piedra del país, ladrillos gama amarillo-rojo, revocos, etc.); a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.
- b) En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedaran limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

92.7. Huecos.

- a) Forma y proporciones:
 $2^a > h > a$
donde: h=altura del hueco
a=anchura del hueco
- b) Distancia mínima a medianerías: $\frac{1}{2} a$
- c) Proporción hueco/ macizo menor del 50%
- d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% debiendo ser estos macizos y con zócalo.
- e) Se permiten solanas según la tipología tradicional (en ultima planta o bajo cubiertas), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.
- f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada.

92.8. Vuelos

- a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo este ultimo obligatorio; no se permiten tribunas o miradores cerrados. La tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.

- b) Vuelo máximo de aleros: 60 cm.
- c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm. en calles de anchura mayor de 4 m.; 30 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m.
- d) Grosor máximo de losas de balcón. 15cm.
- e) Las barandillas serán de hierro macizo.

92.9. Escaleras.

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que el hueco de la escalera tenga una superficie mínima de 1,50 m2.

92.10. Usos.

El uso residencial ocupara como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela. Son usos incompatibles los de industria ligera e industria pesada.

Art. 93. Parcelas de Organización libre

93.1. Parcelación.

Se establecen dos tipos:

90.1.1. Grado 1 (POL-1)

Parcela mínima: 200 m2.

Frente o fachada mínima: 12 m.

90.1.2. Grado 2 (POL-2)

Parcela mínima: 400 m2.

Frente o fachada mínima: 16 m.

Cada parcela mínima sólo podrá albergar una única vivienda.

93.2. Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.

93.3. Ocupación.

- a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
- b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 40% de la superficie de parcela.

93.4. Alturas.

- a) Para uso residencial unifamiliar, la altura reguladora máxima de las edificaciones será de PB+2.
- b) Para uso de residencial colectivo hostelero, la altura reguladora máxima de las edificaciones será de PB+3.

93.5. Edificabilidad.

Neta de parcela: 0,5 m²/m² como máximo.

93.6. Cerramientos.

Las parcelas quedarán limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arrastramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

93.7. Vuelos.

Sobre espacio público, cuando el ancho de calle sea inferior a 10 m. el vuelo máximo será de 50 cm.; cuando la calle tenga ancho mayor de 10 m, el vuelo máximo será de 80 cm.; no se limitan vuelos sobre espacio privado.

93.8. Escaleras.

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que el hueco de la escalera tenga una superficie mínima de 1,50 m².

93.9. Usos.

Se admiten, exclusivamente:

*Vivienda familiar.

*Residencial colectivo hostelero, comercial, industria ligera e industria pesada, en parcelas con frente a la carretera.

*Es incompatible el uso de vivienda colectiva en todo caso.

Art.93 bis. Zona Ampliada

93 bis 1. Ordenación.

La Zona Ampliada comprende los terrenos situados en el noroeste del núcleo de población de El Grado, junto a la carretera A-2210 y la prolongación de la calle Joaquín Costa, siendo de forma poligonal irregular de cinco lados, con las siguientes longitudes y superficie:

- *Fachada prolongación calle Joaquín Costa (Noreste): 91,29 m.*
- *Fachada carretera A-2210 (Suroeste): 75,60 m.*
- *Lindero Casco Antiguo (Este): 72,15 m.*
- *Lindero Suelo No Urbanizable (Oeste): 87,80 + 13,80 m.*
- *Superficie bruta del ámbito: 6.286 m².*
- *Superficie máxima edificable: 4.600m².*
- *Aprovechamiento medio de la UE (edificabilidad bruta): 0,731m²/m²s*

Su ubicación y ordenación pormenorizada se encuentra en los Planos de Ordenación A 2 y 6, en los que se incluye:

- *LA RED VIARIA, que está formada por la prolongación de la calle Joaquín Costa, ampliando su ancho a 8.00 m, y un vial de nueva apertura, que se inicia en el final de la calle Joaquín Costa, pasando por la fachada Norte de la parcela colindante en el lindero Este, en el que hay edificadas dos viviendas unifamiliares pareadas. Este vial llega al vértice Noreste del terreno y a partir de él vial va descendiendo adaptándose a la topografía del terreno, con dos tramos sensiblemente paralelos en dirección Este-Oeste, terminando en una glorieta que permite el giro de los vehículos. La disposición de este vial hace necesaria la construcción de un muro de contención de tierras, dado que no hay espacio para dejar taludes naturales en los desniveles.*
- *LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIO LIBRE, que se sitúa entre los dos grupos de parcelas edificables, adosada al lindero Este, y en ella se ha previsto la edificación para el uso que determine el Ayuntamiento, quedando el resto como espacio libre. La parcela indicada tiene una superficie de 551,00 m², de los que 311,00 m² corresponden a equipamiento, y los restantes a espacio libre.*
- *LA RED PEATONAL, que estará formada por un vial que irá a lo largo del lindero Este de los terrenos hasta llegar a la carretera A-2210, y cruzando ésta continuará hasta llegar al Casco Antiguo.*
- *EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS se fija en 16 unidades. En cada parcela mínima sólo podrá edificarse una vivienda.*

Conforme a las prescripciones adoptadas en sesión del 6 de febrero de 1997 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (B.O.A. de 24 de marzo de 1997):

- a) Se dispondrá de un estudio geotécnico de idoneidad de los terrenos antes de la tramitación del Proyecto de Urbanización y del otorgamiento de licencias de obras y se procurará la menor roturación del terreno y su estabilidad.*
- b) El proyecto de Urbanización podrá ajustar la solución del viario propuesta, especialmente en la intersección del nuevo vial intermedio con la calle Joaquín Costa.*
- c) El Ayuntamiento velará por la reducción del impacto visual de la actuación procurando la armonización de colores, cubiertas y fachadas.*

93bis.2. Parcelación.

GRADO 1: Corresponde a las parcelas numeradas del 1 al 10 en los planos de ordenación, ubicadas en la parte alta de los terrenos, con fachada a la prolongación de la calle Joaquín Costa.

Parcela mínima: 175 m²

Frente o fachada mínima: 7.50 m²

GRADO 2: Corresponde a las parcelas numeradas del 11 al 16 en los planos de ordenación, ubicadas en la parte inferior de los terrenos.

Parcela mínima: 300 m²

Frente o fachada mínima: 12.00 m. Se admite una fachada de menor longitud, siempre que el interior de la parcela pueda inscribir un círculo de 12,00 metros de diámetro.

93 bis.3. Alienaciones

GRADO 1: La alineación oficial de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior. Se admite el retranqueo de la fachada, con la condición de que se realice el cerramiento de la parcela, siguiendo la alineación oficial exterior.

GRADO 2: La edificación podrá disponerse libremente en la parcela. En el caso de que las viviendas sean pareadas, se deberá realizar el proyecto unitario. En el caso de que las viviendas aisladas, el retranqueo mínimo de los linderos laterales será de 3,00 metros en caso de que abran luces habitaciones vivideras, y 1,50 metros cuando no se abran luces o sean de habitaciones no vivideras.

93 bis. 4. Ocupación

GRADO 1: La superficie máxima ocupada en planta será de 105 m², que corresponde al frente de fachada de 7,50 metros, con un fondo máximo edificado de 14,00 metros.

GRADO 2: La superficie máxima ocupada en planta será de 125 m².

93 bis.5. Alturas

En ambos grados la altura reguladora máxima de fachada a viales será de 7,00 metros. La altura máxima visible será de 12,50 metros, medidos en el punto más desfavorable.

Número máximo de plantas:SS+PB+1P+EC.

93 bis 6. Edificabilidad

GRADO 1: La superficie máxima edificable será de 250 m².

GRADO2: La superficie máxima edificable será de 350 m².

En ambos casos las terrazas y porches cubiertos y la planta semisótano computarán en un 50% de su superficie.

93.bis.7. Cubiertas.

a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 30% y 40%; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta.

b) El material de cubiertas inclinadas será teja tipo árabe, en los colores tradicionales en la zona (gama amarillo-rojo teja).

c) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superaran el plano que pasando por el extremo de alero esta inclinado 45° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

93 bis. 8. Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (piedra del país, ladrillos gama amarillo-rojo, revocos, etc.); a este objeto, se consideran

materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.

b) En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedaran limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

c) Las medianeras vistas serán tratadas como fachadas aunque cuando pertenezcan a predios colindantes.

93 bis.9. Huecos.

a) Forma y proporciones:

$$2^a > h > a$$

donde: h=altura del hueco

a=anchura del hueco

b) Distancia mínima a medianerías: $\frac{1}{2} a$

c) Proporción hueco/ macizo menor del 50%

d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% debiendo ser estos macizos y con zócalo.

e) Se permiten solanas según la tipología tradicional (en ultima planta o bajo cubiertas), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.

f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada.

93 bis.10. Vuelos

a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo este ultimo obligatorio; no se permiten tribunas o miradores cerrados. La tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.

b) Vuelo máximo de aleros: 60 cm.

c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm. en calles de anchura mayor de 4 m.; 30 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m.

d) Grosor máximo de losas de balcón. 15cm.

e) Las barandillas serán de hierro macizo.

93 bis.11. Usos.

El uso será el de vivienda familiar, entendiéndose como tal la unidad residencial compuesta por dos viviendas como máximo, situadas en la misma parcela; admitiéndose los demás usos compatibles en la Zona de Casco Antiguo. La industria ligera y pesada, son usos incompatibles.

Art. 94. Área de ordenación especial El Tozal

94.1. Parcela única: 34.000 m².

94.2. Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachadas.

94.3. Ocupación.

- a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
- b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 30% de la superficie de parcela.

94.4. Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de PB+2.

94.5. Edificabilidad.

La superficie máxima edificable es de 6.000 m².

94.6. Cerramientos.

La parcela podrá quedar limitada por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

94.7. Vuelos.

Sobre espacio público, no se permiten; no se limita vuelos sobre espacio privado.

94.8. Usos.

El uso admisible es exclusivamente público (compatible con la titularidad privada): hostelería, comercial, equipamiento, deportivo, etc.

Son incompatibles los usos de industria ligera, industria pesada, vivienda individual o colectiva (admitiéndose como máximo una vivienda vinculada a la instalación principal para el propietario o vigilante).

Art. 95. Área de ordenación especial "Escuela Familiar Agraria"

Las Normas establecen para esta AOE una ordenación completa en cuenta a calificación urbanística, alineaciones, rasantes, etc. (ver plano de ordenación), y prevén condiciones para su modificación.

95.1. Parcelación.

Parcela única: 4.360 m².

95.2. Alineaciones.

Se establecen alineaciones oficiales exteriores o de vial, y alineaciones no rebasables por las edificaciones.

95.3. Ocupación.

Definida por las alineaciones no rebasables por la edificación citadas.

95.4. Alturas.

Altura regulara máxima PB+1.

95.5. Edificabilidad.

Definida geoméricamente por la ocupación y altura/nº de plantas máximo.

95.6. Cerramientos.

Las parcelas quedaran limitadas por cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostamiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

95.7. Vuelos.

Incluidos en la ocupación.

95.8. Usos.

- a) Únicamente se admite el uso publico (equipamiento)
- b) Son incompatibles los usos comercial, vivienda colectiva, industria ligera e industria pesada.

95.9. Modificación.

La modificación de la ordenación específica establecida por las presentes Normas, podrá efectuarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle siempre *que su contenido se ajuste a lo preceptuado por el art. 60.2 de la LUA* y no incremente la edificabilidad ni altere el uso .

Si la reordenación pretendida supusiera cambiar alguno de los indicadores prohibidos en el párrafo anterior para el Estudio de Detalle o tuviera por objeto alguno de los restantes fines descritos en el art. 58 a) de la LUA , deberá redactarse un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad del AOE y con las siguientes condiciones:

- *Aprovechamiento medio* (edificabilidad bruta máxima) de 0,2 m²/m².
- Cesiones obligatorias y gratuitas mínimas para equipamiento o espacio libre (viario, verde, etc.), las así calificadas por la ordenación específica de las presentes Normas:
 - * equipamiento 17%
 - * verde 45%
 - * viario 10%
- Cesión *gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del AOE.*

Art. 96. Área de ordenación especial "El Poblado"

El PGOU establecen para esta AOE una ordenación completa en cuanto a calificación urbanística, alineaciones, rasantes, etc. (ver plano de ordenación), y prevén condiciones para su modificación.

96.1. Parcelación.

Parcela única: 39.440m².

96.2. Alineaciones.

Se establecen alineaciones oficiales exteriores o de vial, y alineaciones no rebasables por las edificaciones.

96.3. Ocupación.

Definida por las alineaciones no rebasables por la edificación citadas.

96.4. Alturas.

Altura reguladora máxima PB+1.

96.5. Edificabilidad.

Definida geoméricamente por la ocupación y altura/nº de plantas máximo.

96.6. Cerramientos.

Las parcelas quedaran limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostamiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

96.7. Vuelos.

Incluidos en la ocupación.

96.8. Usos.

- a) Únicamente se admite el uso de hospedaje, y el uso publico (equipamiento) compatible con titularidad privada.
- b) Son incompatibles los usos comercial, vivienda colectiva, industria ligera e industria pesada.

96.9. Modificación.

La modificación de la ordenación específica establecida por las presentes Normas, podrá efectuarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle siempre *que su contenido se ajuste a lo preceptuado por el art. 60.2 de la LUA* y no incremente la edificabilidad ni altere el uso .

Si la reordenación pretendida supusiera cambiar alguno de los indicadores prohibidos en el párrafo anterior para el Estudio de Detalle o tuviera por objeto alguno de los restantes fines descritos en el art. 58 a) de la LUA , deberá redactarse un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad del AOE y con las siguientes condiciones:

- *Aprovechamiento medio* (edificabilidad bruta máxima) de 0,2 m²/m².
- Cesiones obligatorias y gratuitas mínimas para equipamiento o espacio libre (viario, verde, etc.), las así calificadas por la ordenación específica de las presentes Normas:
 - * equipamiento 17%
 - * verde 45%
 - * viario 10%
- Cesión *gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del AOE.*

Art. 97. Área de ordenación especial "La Presa"

El "Área de Ordenación Especial La Presa" se subdivide en "La Presa 1" (viviendas y almacenes de CHE), y "La Presa 2" (central hidroeléctrica).

El PGOU establece por esta AOE una ordenación completa en cuanto a calificación urbanística, alineaciones, rasantes, etc. (ver plano de ordenación), y prevén condiciones para su modificación.

97.1. LA PRESA 1

97.1.1. Superficie: 57.040 m².

97.1.2. Alineaciones.

Se establecen alineaciones oficiales exteriores o de vial, y alineaciones no rebasables por las edificaciones.

97.1.3. Ocupación.

Definida por las alineaciones no rebasables por la edificación citadas.

97.1.4. Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de PB+1.

97.1.5. Edificabilidad.

Definida geoméricamente por la ocupación y altura/nº de plantas máximo.

97.1.6. Vuelos.

Incluidos en la ocupación.

97.1.7. Usos.

- a) Uso predominante es el residencial unifamiliar; uso admisible el de hostelería.
- b) Son incompatibles los usos de vivienda colectiva, industria ligera e industria pesada.

97.1.8. Modificación.

La modificación de la ordenación específica establecida por las presentes Normas, podrá efectuarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle siempre *que su contenido se ajuste a lo preceptuado por el art. 60.2 de la LUA* y no incremente la edificabilidad ni altere el uso .

Si la reordenación pretendida supusiera cambiar alguno de los indicadores prohibidos en el párrafo

anterior para el Estudio de Detalle o tuviera por objeto alguno de los restantes fines descritos en el art. 58 a) de la LUA , deberá redactarse un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad de la sub-área y con las siguientes condiciones:

- *Aprovechamiento medio* (edificabilidad bruta máxima) de 0,1 m²/m².
- Cesiones obligatorias y gratuitas mínimas para equipamiento o espacio libre (viario, verde, etc.), las así calificadas por la ordenación específica de las presentes Normas: verde y equipamiento 70% viario 15%
- *Cesión gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del AOE.*
- Uso predominante residencial unifamiliar.
- Uso admisible el de hostelería.
- Usos incompatibles los de vivienda colectiva, industria ligera e industria pesada.

97.2. LA PRESA 2

97.2.1. Superficie: 56.800 m².

97.2.2. Ocupación.

La edificación podrá disponerse libremente dentro de la parte de la parcela no calificada como espacio libre, siendo la superficie de ocupación máxima el 45% de ésta.

97.2.3. Alturas.

La altura máxima es de 10 m. con PB ó PB+1, permitiéndose elementos específicos con mayor altura siempre que esta sea necesaria para el uso industrial.

97.2.4. Usos.

Solo se admite el uso industrial hidroeléctrico, y el uso publico, así como una vivienda como máximo para el vigilante.

97.2.5. Modificación.

La modificación de la ordenación específica establecida por las presentes Normas, podrá efectuarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle siempre *que su contenido se ajuste a lo preceptuado por el art. 60.2 de la LUA* y no incremente la edificabilidad ni altere el uso .

Si la reordenación pretendida supusiera cambiar alguno de los indicadores prohibidos en el párrafo anterior para el Estudio de Detalle o tuviera por objeto alguno de los restantes fines descritos en el art. 58 a) de la LUA , deberá redactarse un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad de la sub-área y con las siguientes condiciones:

- *Aprovechamiento medio* (edificación bruta máxima) de 0,5 m²/m².
- Cesiones obligatorias y gratuitas mínimas para equipamiento o espacio libre (viario, verde, etc.), las así calificadas por la ordenación específica de las presentes Normas: verde y equipamiento 38%, viario 17%.
- *Cesión gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento*

del aprovechamiento medio del AOE.

- Solo se admiten los usos industriales en todas sus categorías, y el uso público.

Art. 98. Área de ordenación especial “Los Bancales”

Las Normas no establecen para esta AOE una ordenación completa en cuanto a calificación urbanística alienaciones, rasantes, etc. (ver plano de ordenación), que deberá establecerse ulteriormente por un Plan Especial, con las siguientes determinaciones:

- Superficie: 40.440 m².
- *Aprovechamiento medio* (edificabilidad bruta máxima) 0,5 m²/m². (en dicha edificabilidad estarán incluidas las edificaciones existentes).
- Altura reguladora máxima de la edificaciones PB+2.
- Usos exclusivos hostelería (hospedaje), y uso público. Son incompatibles el resto de usos.
- Las cesiones obligatorias y gratuitas mínimas para equipamiento o espacio libre (viario, verde, etc.), serán las que la *LUA* establece para suelos urbanizables.
- *Cesión gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del AOE.*
- Sistema de actuación: compensación.
- El viario grafiado en planos de ordenación tiene carácter vinculante y mínimo.

Art. 99. Área de Ordenación Especial Industrial “Papelera de Enate”

Las Normas establecen para esta AOE una ordenación completa en cuanto a calificación urbanística, y prevén condiciones para su modificación.

99.1. Parcelación.

Parcela única: 35.000 m².

99.2. Alineaciones.

Se establecen alineaciones oficiales exterior o de vial, y alineaciones no rebasables por la edificación en la colindancia con la carretera Barbastro-Frontera (línea de edificación a 18 m. del borde de calzada).

99.3. Ocupación.

Las edificaciones podrán disponerse libremente en la parcela; la ocupación máxima por edificaciones será el 50% de la superficie de parcela.

99.4. Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 10 m., correspondientes a PB ó PB+1, permitiéndose elementos o instalaciones específicas de la industria que hayan de tener necesariamente mayor altura.

99.5. Edificabilidad.

Neta de parcela 0,5 m²/m². como máximo.

99.6. Cerramientos.

Las parcelas quedaran limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostamiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

99.7. Vuelos.

Incluidos en la ocupación. No se permiten sobre espacio público.

99.8. Usos.

- a) Industria y almacenaje en todas sus categorías.
- b) Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil, comercial, y oficinas al servicio de la instalación industrial.
- c) Vivienda: una como máximo por instalación industrial para el guarda o propietario.

99.9. Modificación.

La modificación de la ordenación específica establecida por las presentes Normas, podrá efectuarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle siempre *que su contenido se ajuste a lo preceptuado por el art. 60.2 de la LUA* y no incremente la edificabilidad ni altere el uso .

Si la reordenación pretendida supusiera cambiar alguno de los indicadores prohibidos en el párrafo anterior para el Estudio de Detalle o tuviera por objeto alguno de los restantes fines descritos en el art. 58 a) de la LUA , deberá redactarse un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad del AOE y con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 1.000 m².
- Uso industrial.
- *Aprovechamiento medio* (edificabilidad bruta máxima) de 0,2 m²/m².
- Cesiones obligatorias y gratuitas mínimas para equipamiento o espacio libre (viario, verde, etc.), las que la Ley del Suelo establece para suelos urbanizables.
- *Cesión gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del AOE.*

Art. 100. Área de Ordenación Especial "Las Planas I"

Al tratarse de planeamiento recogido, se regirá por lo estipulado en las ordenanzas específicas del instrumento de planeamiento de segundo grado que la desarrolló.

Zaragoza, 10 de diciembre de 2001

Los arquitectos

El Abogado.

Carlos J. Labarquilla Bernad

Carlos Lalinde Laita

Javier Fanlo Insa

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- a) Plano de clasificación del término
- b) Planos de calificación y regulación del suelo

IV. ANEXOS

- a) Anexo I-. Extracto de las modificaciones de la Normativa Urbanística y su justificación.

EXTRACTO DE LAS MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE EL GRADO Y SU JUSTIFICACIÓN

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I. OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Art. 5.1. Constituirán motivos de revisión o sustitución *del PGOU*:

La redacción del Plan Director Territorial de Coordinación de Aragón¹. (eliminado)

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PGOU.

Art.6 Competencias y obligatoriedad.

6.1. El desarrollo del *PGOU*.....

6.2. Los particulares.....de las previsiones *del PGOU*, y el Ayuntamiento.....

6.3. *El PGOU* constituye un documento público,.....

Art. 7 Desarrollo del suelo urbanizable (SUE)

7.1. Para el desarrollo de las previsiones *del PGOU* en *SUE*, se elaborarán.....

7.2. Los Planes Parciales contendrán todas las determinaciones establecidas tanto por *la Ley Urbanística de Aragón como por las normas reglamentarias meritadas en su Disposición Adicional Primera, en tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la Ley aragonesa y, además, las que señale el presente PGOU.*²

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Art. 9 Sistemas de Actuación.

Para la ejecución *del PGOU* en *suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable*, se considerará sistema preferente el de compensación. *No obstante, cuando no se desarrollare conforme a los plazos estipulados, el Ayuntamiento Pleno podrá sustituir este sistema de actuación por el que considerare*

¹ La referencia a los Planes Directores Territoriales de Coordinación se establece en los arts.9 a 13 del Reglamento de Planeamiento de 1978, artículos que la Disposición Final Primera de la LUA considera como no vigentes en territorio aragonés.

² Las referencias a la Ley del Suelo estatal debían actualizarse a la nueva realidad normativa de nuestra comunidad Autónoma.

*más conveniente, previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días.*³

Art. 10 Unidades de ejecución

10.1. Para la ejecución del Planeamiento en suelo urbano *no consolidado*, se delimitan unidades de ejecución.

10.2. Lo anterior no es necesario cuando se trate de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado o de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos.⁴

10.3. También podrá la Administración delimitar una *unidad de ejecución*..... Cuando los propietarios....., podrá delimitarse la extensión beneficiada para repercusión del coste de realización de las obras⁵

Art. 11 Transmisión de suelo de cesión obligatoria.

11.1. Sistema de Compensación: La transmisión al Municipio, *en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación*⁶.

CAPÍTULO IV. LICENCIAS⁷

Art. 12 Actos sujetos a licencia.

12.1. Están sujetos a *previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte, todos los actos de edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el término municipal,*⁸tales como:

*

12.2.realizadas en el ámbito territorial del PGOU,.....

12.3. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, administración autonómica o Entidades de

³ Se trata de ponerlo en relación con el art.121 de la LUA.

⁴ La nueva redacción recoge la terminología de la LUA y define con mayor claridad el alcance del precepto al incorporar el contenido del art. 99.1.

⁵ La nueva redacción recoge con mayor exactitud el contenido del art. 31 de la LHL, para el cual, el valor de los terrenos es sólo uno de los conceptos que integran el coste "de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos" objeto de las contribuciones especiales. La STS de 10-7-1997 (RJ 1997\9231) es tajante al indicar que sólo a la suma de todos los conceptos del art.32.2. LHL le es aplicable un único porcentaje que constituirá la base imponible de la contribución especial.

⁶ La modificación obedece al mandato del art. 144.2 de la LUA.

⁷ Para evitar confusiones en la terminología, creemos conveniente eliminar el adjetivo "urbanísticas", ya que en puridad las licencias urbanísticas son sólo una modalidad de licencias no susceptible de englobar bajo esa denominación subgrupos formados por licencias de actividades clasificadas (que son licencias medioambientales) o de apertura (a la que ya el art. 22 del RSCL diferenciaba de la licencia urbanística).

⁸ Al tratarse de un artículo genérico sobre las licencias, hemos creído conveniente recoger el texto del art.166 de la LUA referente a las reglas comunes de los tipos de licencias posibles: de actividad clasificada, de apertura, de ocupación, de instalación y urbanística propiamente dicha. Además, se pretende poner de manifiesto que el listado que sigue es un listado abierto, que no agota todas las posibilidades contenidas en la normativa urbanística y , en especial, en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Derecho público, están sujetas a licencia municipal, *salvo en los supuestos contemplados en el art. 177 de la LUA y el 244.2 del TRLS92.*⁹

Art. 12 bis. Clases de licencias¹⁰

- d) **Urbanísticas**
- e) **De actividades clasificadas**
- f) **De apertura**

Art.12 ter. Licencias urbanísticas

12.1. *Es la habilitación otorgada al solicitante por la autoridad municipal competente, por la cual se le permite la realización de actos de edificación y usos del suelo y del subsuelo, previa comprobación de su adecuación con la normativa urbanística aplicable.*

12.2. **Clases.**

- e) **Licencias de obras menores** = art.14 de las NN.SS.
- f) **Licencias de obras mayores** = art.15 de las NN.SS. ".....en el apartado anterior".
- g) **Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización** = art.16 NN.SS. con las siguientes correcciones:

12.1. **No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar.**¹¹

12.2. **No obstante,**.....

- h) **Licencia de ocupación:** se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la de actividad clasificada ni la de apertura.

Tiene por objeto comprobar que las obras de nueva construcción o las de modificación o reforma se ajustan a la licencia de obras otorgada en su día conforme al proyecto aprobado y posibilita la ocupación y uso del inmueble y la contratación de servicios.

Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada de la siguiente documentación:

* **Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.**

* **Cédula de habitabilidad.**

* **Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Desarrollo (s/. R.D. 2135/80 de 26-09-80).**

⁹ Se persigue poner de relieve que existen excepciones muy importantes a esta regla general.

¹⁰ Tratamos de dotar de la sistematicidad actual a la normativa urbanística de El Grado, buscando que los ciudadanos tengan claros los supuestos que les pueden ser requeridos.

¹¹ La redacción propuesta es trasunto del art.16.2 de la LUA y recoge mejor la idea de que el propietario de suelo urbano obtiene el derecho-deber de edificar únicamente cuando su terreno alcanza la condición de solar. Una vez que esto es así, la concesión de la licencia, como acto reglado que es, se produce ex lege, y no por voluntad de la Administración, que no puede negarla arbitraria o potestativamente.

** Certificado de Sanidad, cuando proceda.*

Art. 13 Licencia de actividad *clasificada*¹²

13.1. El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes¹³. En este sentido, quedan afectados al cumplimiento de este artículo, además de los contemplados en el nomenclátor del RAMINP, toda clase de establecimientos, instalaciones, actividades y usos que, a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, puedan ser causa de los perjuicios y molestias enumerados al inicio¹⁴.

13.2. *La licencia de actividad clasificada se tramitará previa o simultáneamente a la licencia respectiva de obra, si bien serán objeto de una única resolución.*¹⁵

13.3 *Las solicitudes de las licencias de actividades se presentarán por triplicado con la siguiente documentación mínima:*

** Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente.*

** Memoria descriptiva en que se detallen las características de la actividad, su posible repercusión sobre la sanidad ambiental y los sistemas correctores que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad.*¹⁶

Además, se estará, en su caso, a lo dispuesto....., Orden de 28 de noviembre de 1986 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes por la que se regula las actividades exentas de calificación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la D.G.A. y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por R.D. 2816/1982, de 27 de agosto,¹⁷ así como al resto de legislación sectorial que le afecte.

Art. 14. Licencia de apertura (anterior art. 17)

14.1. *Es el permiso necesario para poder desarrollar sus funciones con el que deben contar los establecimientos comerciales e industriales y de prestación de servicios que no precisen de licencia de actividad clasificada por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas.*¹⁸

¹² Este nuevo título pretende evitar confusiones al particular al adecuar la terminología a la LUA (art. 167), el RAMINP y de la LALA (art. 194 b).

¹³ Se ha transcrito el art.1 del RAMINP.

¹⁴ El propio art. 2 del RAMINP reconoce el carácter abierto del listado del nomenclátor.

¹⁵ El añadido concuerda con el art.193.2.2º de la LALA y con el art. 171 de la LUA.

¹⁶ Refleja lo estipulado por el art. 29 del RAMINP.

¹⁷ Se trata de un Reglamento que obligatoriamente hay que tener en cuenta en relación con obras de nueva planta, adaptación o reforma de locales o recintos relativos a espectáculos o actividades recreativas incluidos en el ámbito de aplicación del citado Reglamento de Actividades.

¹⁸ Es una mixtura de los contenidos del art.168 de la LUA y el 194.1. c) de la LALA.

14.2. Para su tramitación se aplicarán los mismos criterios expuestos en el art.13.2., si bien deberá adjuntarse a la solicitud todo o parte de la siguiente documentación en función de si la actividad requiere o no de la realización de obras:

* Etiqueta o, en su defecto, fotocopia del N.I.F. o del D.N.I.

* Acreditación de representación, en su caso.

* Copia de escritura de constitución y/o nombramiento de administrador o de apoderamiento para las entidades con personalidad jurídica o documento de constitución de la sociedad civil o de la comunidad de bienes.

* Declaración o copia del alta del Impuesto de Actividades Económicas.

* Abono de la Tasa.

* Certificado de Sanidad, cuando proceda.

* Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Desarrollo (s/. R.D. 2135/80 de 26-09-80).

* Cuando se trate de una actividad que ya cuenta con licencia de apertura pero se ha producido un cambio de titularidad, se deberá adjuntar declaración en la que señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en certificados anteriores.

* Fotocopia de la concesión de la licencia urbanística.

* Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.

* Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones.

- **Art.15** = Art. 18 anterior.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES.

Art 16 (19 anterior). Clasificación del suelo

16.1. A efectos de aplicación del **PGOU** el suelo se clasifica en:

* suelo urbano (SU)

* **suelo urbanizable (SUE)**

* **suelo no urbanizable (SNUE).**

La delimitación de estas clases de suelo aparece en los planos correspondientes.

16.2. La conversión del **suelo urbanizable** en suelo urbano se operará por la ejecución del correspondiente Plan

Parcial¹⁹.

16.3. La alteración de la clasificación de suelo no urbanizable para convertirlo en SU o SUE, podrá hacerse mediante la preceptiva modificación del Plan conforme a la recogido en los art. 73 y ss. de la LUA²⁰, siempre que no afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, en cuyo caso deberá hacerse mediante revisión.

Art. 17 Estructura General y Orgánica del Territorio.

Por su destino.....:

a).....

b).....

c) Zonas (aprovechamientos privados):

* casco antiguo

* parcelas de organización libre (POL)

* área de ordenación específica (AOE)

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (SU).

Art. 17 bis. Definición²¹

17bis.1. De acuerdo con la legislación urbanística, en este Plan General se clasifica como suelo urbano²²:

d) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como los 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.

e) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del Plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.

f) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.

17bis.2. El presente PGOU distingue, dentro de esta clase de suelo, las siguientes categorías:

c) Suelo urbano consolidado: todo aquel suelo clasificado como urbano que el PGOU no incluya expresamente en la categoría de no consolidado.

d) Suelo urbano no consolidado²³: son los suelos que el PGOU grafía, explícitamente, como

¹⁹ La justificación a la supresión de la parte que rezaba "(Plan Especial en el caso de la Piscifactoría)" se encontrará en la nota nº 35.

²⁰ Con esta modificación se pretende adecuar el texto normativo a una realidad ya vivida por la localidad, consistente en la ampliación del suelo urbano en terrenos clasificados como SNUE Común a través de una simple modificación de las NNSS. Además, se ajusta mejor al contenido de la LUA y del art. 5 de la propia normativa.

²¹ Una vez más, con el añadido tratamos de dotar de sistematicidad a la Normativa, intentando facilitar su comprensión.

²² Es una mera transcripción del art. 13 de la LUA.

unidades de ejecución en los núcleos de El Grado y Enate (UE 1,2,3 (Zona Ampliada),4, y Enate 1), las llamadas Áreas de Ordenación Especial “Escuela Familiar Agraria”, “El Poblado”, “La Presa”, “Los Bancales” y “Papelería Enate”, así como la zona de Las Planas²⁴ ya ejecutada, denominada desde ahora Área de Ordenación Especial²⁵ Las Planas I, en tanto continúe pendiente de regularizar su gestión.

Sus respectivas ubicaciones figuran en los Planos de Ordenación.

A los efectos de los supuestos modificatorios contemplados en los artículos 95, 96, 97 y 99 de las presentes Normas, cada Área de Ordenación Especial en ellos definida se entenderá como una única unidad de ejecución.

Art. 18 (anterior 21). Solares

18.2. De acuerdo con la LUA,.....

²³ Nos limitamos a aplicar el régimen transitorio de suelo contenido en la Disposición Transitoria Tercera a) de la LUA: “El suelo urbano existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbano no consolidado en todos los ámbitos del suelo urbano incluidos en unidades de actuación o de ejecución”. Vid. también la nota nº 60.

²⁴ La situación jurídica existente en el denominado Sector Las Planas es francamente compleja. Se hace necesario una breve introducción cronológica de cómo se ha llegado a la misma: según los datos facilitados por el propio Ayuntamiento el originario Plan Parcial “Las Planas” fue aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 1977. A su vez, el 1 de junio de 1979, se aprobaba el Proyecto de Urbanización de la primera etapa (la Hostería conocida como AOE “El Tozal”), a la que se le concedía licencia de obras el 18 de agosto de 1979. Apreciados errores técnicos en la delimitación del ámbito, se procede a redactar, por la propiedad, un Proyecto de Ampliación y Modificación del Plan Parcial “Las Planas” 2ª Etapa, que presentado junto al pertinente Proyecto de Urbanización de la 2ª Etapa ante la Comisión Provincial son aprobados por ésta el 24 de julio de 1980. La licencia de obra es otorgada por el Ayuntamiento el 3 de septiembre de 1980. El sistema de actuación contemplado en las NNSS era el de Compensación y el hecho de que todo el ámbito perteneciera a un único propietario posibilitaba tanto la aplicación del art. 157. 3 del RG (que eximia, en este caso, del deber de constituir Junta de Compensación) como del art. 173 del mismo corpus legal, que ofrecía la posibilidad de un trámite abreviado en la elaboración del Proyecto de Compensación, el cual se caracterizaba por ser un instrumento intermedio entre el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, teniendo, entonces, por objeto expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que estableciera el Plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquéllas en que se situara el 10 por ciento del aprovechamiento correspondiente al Municipio. Pues bien, en nuestro supuesto nada de esto se hizo, limitándose la propiedad a realizar una oferta económica al Consistorio por la adquisición de su 10 por ciento de aprovechamiento, aceptada por éste en el Pleno de 11 de mayo de 1979. No obstante, las obras siguieron su curso y se urbanizó la mayor parte del sector. No es hasta 1993 cuando los ediles parecen percatarse de que no han aprobado el preceptivo Proyecto de Compensación (potestad municipal reconocida por el art. 174.1 del RG) y en el Pleno de 13 de abril aprueban un “acuerdo para proceder a inscribir las zonas de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento del Plan Parcial “Las Planas”, acuerdo que, a tenor de lo visto y por causas que desconocemos, no llegó a conseguir su objetivo, derivando en la actual situación: hay dos terceras partes del sector urbanizadas y edificadas, un tercio que no y las cesiones no se han materializado.

Pues bien, el hecho de que no se haya seguido el iter legal que la gestión urbanística del ámbito requería no empece para que, compelidos por el poder normativo de lo fáctico, debamos clasificar esta parte del sector, consolidada por la urbanización y la edificación, como Suelo Urbano, puesto que como nos recuerda reiterada jurisprudencia (por todas las sentencias de 19 de febrero y 2 de julio de 1990 –RJ 1990\1322 y RJ 1990\6005-) la clasificación de un suelo como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador, sino que éste ha de definirlo en función de la realidad de los hechos. Ahora bien, para cohonestar esta “obligación” con la que también tienen, por mandato normativo (art. 9 de la CE, art.68 de la Ley 7/1985 LBRL, art. 9 RBS de las Entidades Locales, art 220 del ROFRJ de Las Entidades Locales y art. 173.2 y 3 de la LALA) los Entes Locales “de ejercitar todos los medios, acciones y recursos en defensa de sus bienes y derechos” se ha decidido calificar este suelo urbano como No Consolidado, entendiendo que de las tres obligaciones (equidistribución, urbanización y cesión) que los propietarios de este tipo de suelo deben cumplir para que su propiedad alcance la calificación de consolidado, a los del AOE Las Planas I les falta cumplir con la de las cesiones, para lo cual se articulará, amparados en el art.84 de la LUA, un Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento y la propiedad tendente a concluir, de una vez por todas, la gestión pendiente de este ámbito en los términos establecidos por el Plan Parcial de 1977 y de su Modificación-Ampliación de 1980.

²⁵ En la denominación seguimos el criterio utilizado ya por el redactor del 93 cuando a la 1ª etapa ya ejecutada del Plan Parcial Las Planas (la Hostería) decidió llamarla Área de Ordenación Especial “El Tozal”.

Art. 19 (anterior 22) Unidades de Ejecución²⁶.

19.1.....Los suelos afectados por unidades de ejecución se encuentran.....

Para calcular el aprovechamiento medio de las Unidades de Ejecución 1,2,4, y Enate 1, se considerará el aprovechamiento objetivo previsto en su ámbito según la ordenación contenida en el Plan General, que se dividirá por su respectiva superficie. Las superficies indicadas a continuación son aproximadas, actuándose siempre sobre las superficies medidas realmente:

- UE 1: 2.765 m²
- UE2: 2.410 m²
- UE4: 4.675 m²
- UE Enate 1: 7.090 m²

Para el resto de unidades de ejecución se estará a lo especificado en el Título IV. Capítulo IV de las presentes Normas.

19.2. Para poder edificar sobre suelos afectados por una unidad de ejecución, será necesario que previamente se realice Proyecto de Reparcelación²⁷ conforme al procedimiento establecido por la LUA según el Sistema de Actuación de que se trate.

Las Áreas de Ordenación Especial incluidas en el art. 17 bis.2 se regirán, en cuanto a su futura ordenación, por lo estipulado en los artículos 97.1.8, 97.2.5, 98 y en el punto 9 de los artículos 95, 96, y 99 de las presentes Normas, respectivamente.

19.4. Con carácter general, los terrenos incluidos en unidades de ejecución, podrán.....requisitos:

- e) Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, si fuese necesario para la distribución justa de cargas y beneficios del planeamiento²⁸.
- d)a cargo de la unidad de ejecución.

Art. 20 (anterior 23) Obligaciones en suelo urbano²⁹.

20.3. En suelo urbano consolidado: será obligación de los propietarios de este tipo de suelo la cesión gratuita al Municipio de los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en el PGOU, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

20.4. En suelo urbano no consolidado: los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma. También deben ceder en los mismos términos el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

²⁶ Más acorde con la terminología de la LUA. Las innovaciones responden a la necesidad de cumplir con el mandato del art. 35 de la LUA, pero son fruto de una lectura integradora de la norma ya existente, así como de los datos reflejados en su día en la Memoria de las NN.SS.

²⁷ Eliminamos la parte que decía: " ...o de Compensación, según el sistema de actuación de que se trate (Cooperación, Compensación, Expropiación)." Ello se debe a que la regulación que de la Reparcelación hace actualmente la norma aragonesa la convierte en el sistema de equidistribución por excelencia, susceptible de darse en TODOS los sistemas de actuación.

²⁸ Hemos eliminado las referencias al Proyecto de Compensación por las razones expuestas en la nota 21.

²⁹ Reestructuramos el artículo para incorporar las diferentes categorías de suelo urbano con sus distintas niveles de obligaciones en lo relativo a las cesiones obligatorias introducidos en la LUA en sus arts. 17 y 18.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE (SUE)

Art. 21 (anterior 24) *Definición.*

El presente PGOU clasifica como tal aquellos terrenos que pueden ser objeto de urbanización, a través de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. **Distingue dentro de esta clase de suelo las categorías de delimitado y no delimitado**³⁰.

Sección I. Suelo urbanizable delimitado

Art. 22 *Delimitación de Sectores*

Se establece un único sector de SUED ubicado según Planos de Ordenación y denominado Sector Las Planas II.

Art. 23 *Determinaciones*

Sector Las Planas II (en ejecución).

Emplazamiento: Las Planas (El Grado)

Superficie total: 86.302 m²

Uso: residencial.

Sistema de actuación: Compensación.

Desarrollo: Plan Parcial aprobado

Proyecto de Compensación.

Proyecto de Urbanización aprobado.

Aprovechamiento medio: El pendiente de materializar conforme al PP aprobado.

Sección II. Suelo Urbanizable no delimitado

Art. 24 *Determinaciones*

En el SUEND, en cumplimiento de lo estipulado en el art. 38 de la LUA, el PGOU contiene las siguientes determinaciones:

** Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.*

³⁰ La Disposición Transitoria Tercera de la LUA en su apartado c) establece que el Suelo Apto Para Urbanizar sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores, se regirá por las disposiciones relativas al SUE no delimitado. Es evidente que las NNSS no recogen referencia alguna a las áreas de reparto y que las determinaciones del art. 27 de la normativa urbanística local no colman los requisitos exigidos por el art. 37 de la LUA para considerar este suelo como urbanizable delimitado, toda vez que no define el desarrollo de los sistemas generales con la precisión necesaria ni el trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios, ni tampoco establece el aprovechamiento medio de todo el SUE delimitado, para cuyo cálculo debería haber incorporado coeficientes de homogeneización de los distintos usos. Sin embargo, puede entenderse que sí sirven como criterios del art. 38 de la LUA para el futuro desarrollo del SUE no delimitado.

Mención aparte merece la porción del anterior SAU Las Planas todavía pendiente de urbanizar y edificar, ya que al contar con un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados debemos considerarlo como un SUE delimitado.

*Aprovechamiento medio máximo³¹ de cada área.³²

Art. 25 Obligaciones en suelo urbanizable no delimitado

Las cesiones obligatorias y gratuitas, cuando no se contengan explícitamente en las determinaciones del presente Plan General, se fijarán en el Plan Parcial, y se referirán como mínimo a:

*.....

* 10 % del aprovechamiento medio del sector³³.

Art.26 Desarrollo del suelo urbanizable no delimitado.

26.1. El desarrollo del suelo urbanizable no delimitado se realizará mediante **Plan Parcial** de ordenación, que se redactará con sujeción al presente PGOU y a la LUA.

26.2. En el suelo urbanizable no delimitado.....

Art. 27 Áreas³⁴de suelo urbanizable no delimitado

27.1 Al objeto de su futuro desarrollo, cada uno de los ámbitos mencionados en el apartado siguiente constituirá un único sector.

27.2. Relación de Áreas:

a) Área Industrial/El Grado:

Emplazamiento:.....

Aprovechamiento medio: **No superior al 0,5 m2/m2.**

b) Área Enate/2:

Emplazamiento:.....

Aprovechamiento medio: **No superior al 0,2 m2/m2.**

c) Área Piscifactoría:

Emplazamiento: Junto canal de desagüe Grado II.

Superficie total: 337.000 m².

³¹ El establecimiento del aprovechamiento medio no es uno de los criterios exigibles, según el art. 38 de la LUA, al Plan General para el SUE no delimitado; sin embargo, nos encontramos con que el planificador del 93 dentro de las determinaciones de las NNSS fijaba el aprovechamiento medio del sector. Pues bien, para no inducir a errores y diferenciar más explícitamente lo que son estas pautas del art. 38 del mandato del art. 37 LUA (que sí exige indicar, para el SUE delimitado, el aprovechamiento medio de cada sector y de todo el SUE delimitado), hemos considerado conveniente introducir este añadido en un intento de remarcar su carácter de mero criterio orientador, fijando un límite superior susceptible de atemperarse a la baja en el Plan Parcial que lo desarrolle.

³² Eliminamos la determinación de "sistemas generales y equipamiento" y lo de "estándares urbanísticos" porque entre los documentos que integran las NNSS no se encuentra referencia específica a ninguno de estos extremos, debiendo concretarse en el preceptivo Plan Parcial de desarrollo con los límites legales y las condiciones municipales que para cada caso se establezcan.

³³ Conforme estipula el art. 29 de la LUA al tratarse de SUE no delimitado.

³⁴ Bajo esta denominación vamos a recoger los "sectores" del SAU (anterior art. 27) todavía pendientes de ejecución.

Uso: **Industrial**³⁵

Sistema de actuación: *Compensación*

Desarrollo: **Plan Parcial**³⁶

Proyecto de Compensación.

Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: No superior al 0,1 m²/m².

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección I. Disposiciones comunes.

Art.28 *Definición*^{37bis} *y objetivos*

28.1. *Constituyen el suelo no urbanizable todas aquellas superficies del Término Municipal clasificadas como tal por el PGOU en razón de constituir, conforme a los criterios del art.19 de la LUA, el soporte y continente de las actividades de producción forestal, agrícola, ganadería, extractiva, de sistemas generales, y áreas de protección.*

Art. 30 *Divisiones y segregaciones de terrenos.*

30.1. *Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de Licencia Municipal, de la aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga o de la declaración previa de su innecesariedad*³⁷.

30.2. *Quedan prohibidas*.....:

* *Dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PGOU para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78 – BOE 18/6/58; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/73 de 12/1/73 –art. 44.2., en tanto no se produzca la entrada en vigor del Decreto Autonómico que fijará las unidades mínimas de*

³⁵ En los últimos años, al hilo de la actividad piscicultora se han ido sumando otras que la toman como excusa para justificar su implantación en esa zona, tales como la planta de CO₂ o la de cogeneración, que en breve pretende ubicarse en esta área. Es por ello por lo que nos parece más adecuado darle el uso de industrial que el anterior de Piscifactoría, aunque ésta ocupe la mayor extensión del terreno.

³⁶ La historia urbanística de esta zona es un tanto compleja: parece ser que durante la elaboración de las vigentes NN.SS. se solicitó permiso para instalar la Piscifactoría en esta ubicación de SNUE alegando su interés social, autorización que les fue concedida por la CPOTH. Puede ser que en un intento de recoger esa novedosa realidad, el autor de las NN.SS. la incluyera dentro de los suelos a desarrollar urbanísticamente (los SAU), pero que todavía mantuviera en su memoria su clasificación anterior como no urbanizable y por ello dejara al albur de un futuro Plan Especial su ordenación. Lo que ocurre es que de este modo se rompe con la sistemática de nuestra legislación urbanística, que es muy clara cuando establece que este tipo de suelos sólo puede ser desarrollados a través de Plan Parcial. Es por ello por lo que introducimos este ajuste legal, toda vez que existe una evidente intención de acabar de desarrollar la zona con nuevas instalaciones industriales.

^{37bis} Siguiendo las indicaciones de la CPOTH, se ha procedido a hacer una definición en términos positivos del SNUE, conforme a la nueva realidad normativa operada en nuestro ordenamiento jurídico por mor del controvertido RD-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes

³⁷ Era necesario reflejar todas las posibilidades del art. 182 de la LUA. Hemos decidido eliminar la parte que rezaba “así como la inscripción en el Registro de la propiedad de los nuevos predios”, por no tener cobertura legal. De hecho, en caso de que un particular la incumpliere, el Ayuntamiento no tendría modo de obligar al particular a hacerlo. Las prevenciones legales van por otro lado, tal como recoge el art. 78 y ss del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

cultivo conforme a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias³⁸), salvo que los lotes resultantes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos³⁹.

Art.31 Núcleos de población.

31.1. Los núcleos de población existentes en el Término municipal de El Grado son:

***El Grado:**

Casco Antiguo

Barrio del Cinca

El Poblado

La Presa

El Tozal

Las Planas I^º

31.2. A efectos de lo previsto en la LUA.....

Art. 33 Clasificación⁴¹.

El PGOU establece un régimen especial para las áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto, se distinguen, dentro de esta clase de suelo, dos categorías:

c) Genérico.

d) Especial.

Sección II. Suelo no urbanizable genérico.

Art. 34 Definición.

34.1. Se estará a lo dispuesto por los arts.23 a 25 de la LUA.

Art. 38) Usos agrícolas. Condiciones particulares de edificación.

38.1. Granjas.

Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas (D. 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas -BOA de 22/12/97-, u otro que lo

³⁸ Tal como prevé la LUA en su Disposición Transitoria Sexta en relación con su Adicional Segunda.

³⁹ Tal como exceptúa el art. 180.2 de la LUA.

⁴⁰ Se trata de seguir con el criterio anunciado en la nota 24 de recoger una realidad fáctica tan incuestionable como que la parte ejecutada del anterior SAU Las Planas conforma un nuevo núcleo de población en la zona.

⁴¹ Adecuamos la terminología a la del art. 20 de la LUA.

sustituya)⁴².

Art. 40 Vivienda no rural: unifamiliar aislada.

La construcción de viviendas.....:

a).....procedimiento previsto en *la LUA*.

b) Condiciones de edificación:

* parcela mínima 10.000 m².

* volumen máximo 0,1 m³/m² de suelo, *sin rebasar nunca los 300 m² de superficie construida*⁴³.

c).....

d) Se estará a lo dispuesto en el *art.28* de las presentes Normas.....

Art. 41 Construcciones e instalaciones de Obras Públicas.

41.1. De acuerdo con *la LUA*, pueden autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación, *entretenimiento*⁴⁴ y servicio de las Obras Públicas.....

Art. 42 Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

42.1. De acuerdo con *la LUA*.....

42.2.....

42.3. *Deberá seguirse la tramitación prevista en el art.25 de la LUA*⁴⁵.

42.4. Condiciones de edificación.

* volumen máximo⁴⁶: 0,2 m²/m².

*

*

Sección III. Suelo no urbanizable especial.

⁴² La norma citada deroga explícitamente la Orden de 8 de abril de 1987 a la que hacía referencia el Texto del 93.

⁴³ La LUA es muy clara en este sentido, en su art.23 c) establece esta limitación para los Municipios que cuenten con Plan General, "salvo que el planeamiento prohíba este tipo de construcciones o establezca condiciones más severas". Un cálculo con el coeficiente propuesto como volumen máximo nos permite concluir que en ocasiones se puede estar hablando de 330 a 350 m² construidos por cada 10.000 m², por lo que hemos considerado conveniente introducir en el articulado la limitación legal.

⁴⁴ Conforme a la redacción del art. 23 c) de la LUA.

⁴⁵ Dicho procedimiento especial de autorización es obligatorio y recoge en sí mismo el apartado b) del anterior art.42, de ahí que hayamos optado por su eliminación.

⁴⁶ Cambio operado el 9 de marzo de 2001 por la Modificación de las NN.SS. aprobada por la C.P.O.T.

Art. 43 Definición y régimen general.

Comprende.....

Los suelos delimitados por el PGOU como suelo no urbanizable especial podrán ser destinados.....

Art. 44 Régimen de los lugares próximos a carreteras.

44.1. Para carreteras integradas en la Red de carreteras del Estado, se estará.....y su reglamento aprobado por Real Decreto 1812/1994, de dos de septiembre.

44.2. Para el resto de carreteras, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre de Carreteras de Aragón.

44.3.

Sección III. Áreas de Protección

Art. 51 Áreas especialmente protegidas.

Dichas Áreas.....

Las solicitudes de autorización.....Análisis de Impacto Ambiental (s/. Decreto 45/94, de 4 de Marzo, de la D.G.A.; R:D. 1302/86.....

CAPÍTULO V. SISTEMAS

Sección I. Disposiciones Generales.

Art. 53 Actuación

53.1. Los suelos adscritos por el PGOU para.....

53.2. A los suelos ubicados en el interior de las Áreas de SUE no delimitado, y destinados.....

53.3. El suelo que el Plan General afecta a sistemas generales.....

53.4. El PGOU admite la titularidad privada.....

53.5. Las edificaciones.....sin perjuicio de lo dispuesto en la LUA.

53.6. El valor de las expropiaciones, como parte integrante del coste de la realización de la obra pública o del establecimiento o ampliación de servicios públicos⁴⁷, podrá ser.....

Sección II. Sistema viario.

⁴⁷ Vid. nota nº 6.

Art. 54

54.2. La red viaria básica....., con alineaciones y rasantes definidas por *el PGOU*, o en los Planes Parciales.....

Sección III. Sistemas de espacios libres.

Art. 56 Determinaciones.

56.1. La localización.....en suelo urbano. *En SUE no delimitado, el PGOU...*

56.3. No se considerarán.....en desarrollo de sectores de *SUE no delimitado*.

Sección IV. Sistemas de equipamiento comunitario.

Art. 58 Determinaciones

58.1. En SU *el PGOU* determina.....; en SUE no delimitado se determinan los estándares⁴⁸.

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO (SU).

CAPÍTULO I. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES DOMINICALES.

Art.59 Delimitación del contenido normal de la propiedad.

59.1. Todo propietario....., conforme a la calificación urbanística establecida por *el PGOU* para cada zona urbana.

59.2. *Los propietarios de esta clase de suelo deberán*⁴⁹:

c) *En el consolidado:*

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

**Cumplir con las cesiones del art.20.1.*

**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.*

d) *En el no consolidado:*

** Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del*

⁴⁸ Eliminamos la parte que rezaba. "...y en algún caso la localización", por no coincidir, actualmente, con la realidad.

⁴⁹ La reestructuración obedece tanto a un intento de dotar de sistematicidad interna a la Normativa Urbanística como de adecuar el contenido del precepto a la redacción de los arts. 17 y 18 de la LUA.

planeamiento.

** Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales,. Incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.*

** Cumplir con las cesiones del art.20.2. de las presentes Normas.*

Art. 60 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

El suelo urbano,.....y edificación que establece *el PGOU*,.....

CAPÍTULO II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Art. 61 *Unidades de ejecución.*

61.1. En ciertas áreas de suelo urbano se prevén *unidades de ejecución* en los ámbitos físicos.....

61.2. Aquellas parcelas que a tenor *del PGOU* hayan de adquirir la condición de solar, requerirán, además de los requisitos señalados en la *LUA* y el Reglamento de Gestión Urbanística, la aprobación.....

Art. 62 *Gestión y desarrollo de las unidades de ejecución.*

62.1. La delimitación de las *unidades de ejecución* permite....., conforme a la *LUA*.

62.2. Los proyectos de reparcelación correspondientes a una *unidad de ejecución* se tramitarán de conformidad con los plazos, requisitos de sustanciación e iniciativa de la *LUA* y el RG.

62.3. Cuando....., pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito de la *unidad de ejecución*, con las condiciones.....

62.4. Será condición.....en el ámbito de la *unidad de ejecución*, que el Ayuntamiento....., que se incluyan como públicos en el *PGOU*, excepto en los casos.....

Art. 63 *Obligaciones genéricas de conservación*⁵⁰.

63.1. Los propietarios de *cualesquiera* edificaciones, *terrenos, solares, urbanizaciones y carteles* deberán mantenerlos en *adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística*⁵¹.

63.2⁵². *En cumplimiento de lo dispuesto en la LUA, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia*

⁵⁰ Hemos optado por eliminar "de las edificaciones" porque, como se recoge en la nueva redacción del art. 60.1., la obligación de conservar se ha extendido a "terrenos, solares, urbanizaciones y carteles".

⁵¹ La nueva redacción recoge, íntegramente, el art. 184.1 de la *LUA*, mucho más amplio, en cuanto al objeto de la conservación y al contenido de la misma, que el anterior art. 63.1.

⁵² Reescribimos el apartado prácticamente con el mismo contenido, si bien en sintonía con la Sección 1ª del Capítulo V del Título Sexto de la *LUA* (arts. 184 a 192).

de cualquier interesado y respetando siempre el trámite de audiencia⁵³, la ejecución de las obras necesarias para cumplir con las obligaciones dominicales contempladas en el apartado anterior. En caso de no ejecutarlas, procederá a la incoación de expediente sancionador y, posteriormente, a su ejecución subsidiaria o a la imposición de multas coercitivas⁵⁴.

Art. 65 Edificios y usos fuera de ordenación.

65.1. De conformidad con la *legislación vigente*,.....

Art. 66 Conservación del medio ambiente urbano.

66.1. En aplicación de *la legalidad vigente*,.....

66.3. De conformidad con el art. 56 de la Ley 54/97, de 27 de noviembre, sobre Regulación del Sector Eléctrico y art. 112 de su Reglamento, Real Decreto 1995/2000 de 1 de diciembre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión. Así mismo, de acuerdo con el art. 45 de la Ley 11/98, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones y con el Reglamento de Desarrollo de su Título III (R.D. 1736/1998, de 31 de julio), también será obligatoria la canalización subterránea de las redes de telecomunicaciones⁵⁵.

El modo de llevar a cabo este precepto será mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

66.4. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o de telecomunicaciones en suelo urbano o apto para urbanizar en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Sección I. Definiciones.

Art. 67 Solar.

67.1. Se entiende....., y susceptible de ser edificada conforme al PGOU.

67.3. La posesión de.....cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por el PGOU o esté sujeta a "unidad de ejecución" previa o simultáneamente para el ajuste de.....

⁵³ Así lo establece el art.185.2 de la LUA.

⁵⁴ Con esta doble posibilidad lo contempla el art.188.2 de la LUA.

⁵⁵ Se trata tan solo de una actualización legislativa. El cambio de la palabra "telefónica" por "telecomunicaciones" nos sitúa en una realidad que en el 88 prácticamente apuntaba sólo en una dirección, pero que en el desarrollo del nuevo milenio puede tener un espectro de uso más amplio, lo que hace que sea necesario incorporar al cuerpo normativo esta palabra polisémica y multifuncional.

Art. 68 Alineaciones y rasantes.

68.1. Las alineaciones contenidas en el presente *PGOU* y en los planes.....

68.9. Rasante oficial es la marcada por *el PGOU* o Proyectos de Urbanización.....

Sección II. Disposiciones comunes.

Art. 73 Altura y número de plantas máximas.

73.1. Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por *el PGOU*, la nueva.....

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Art.82. Viviendas.

82.9. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de *personas con discapacidad motriz o sensorial*⁵⁶, según *R.D. 556/1989, de 19 de mayo, por el que se Arbitran Medidas mínimas sobre Accesibilidad en los Edificios (BOE 23/05/1989), Ley Autonómica 3/97, de 7 de abril, de Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOE 02/05/1997) y Decreto 19/99, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón sobre la Supresión de Barreras arquitectónicas (BOA 15/03/1999)*⁵⁷.

Art. 87 Uso público.

87.3. El Pleno de la Corporación Municipal señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en el *PGOU*) el mejor uso.....de los inmuebles y solares señalados en el *PGOU* para uso de dotaciones y equipamientos.....

87.4. Las cesiones obligatorias y gratuitas a las que se refieren la *LUA* y las que *el PGOU* señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de *unidades de ejecución*, que permitan.....u otros métodos, conforme a la *legislación vigente*.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS INSTALACIONES.

Art. 90 Supresión de barreras arquitectónicas.

90.2. Así mismo, en los edificios de vivienda colectiva, se estará a lo dispuesto en el *art. 79.9* de las presentes ordenanzas.

Art. 91 (anterior art.91) Normativa específica de la edificación.

91.1⁵⁸ *En virtud de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE*

⁵⁶ Utilizamos terminología de la legislación vigente que introduce un lenguaje políticamente más correcto.

⁵⁷ Se trata, únicamente, de una actualización legislativa.

⁵⁸ Reescrito conforme al mandato de la Disposición Final Segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999.

06/11/1999), y en tanto no sea aprobado el Código Técnico de la Edificación, serán de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación las normas básicas de la edificación (NBE) que regulan las exigencias técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:

- * NBE CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.
- * NBE CA-88 Condiciones acústicas en los edificios.
- * NBE AE-88 Acciones en la edificación
- * NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.
- * NBE QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos.
- * NBE EA-95 Estructuras de acero en edificación.
- * NBE CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

CAPÍTULO IV. ZONAS.

Art. 93 bis Zona Ampliada⁵⁹.

93 bis 1. Ordenación.

La Zona Ampliada comprende los terrenos situados en el noroeste del núcleo de población de El Grado, junto a la carretera A-2210 y la prolongación de la calle Joaquín Costa, siendo de forma poligonal irregular de cinco lados, con las siguientes longitudes y superficie:

- Fachada prolongación calle Joaquín Costa (Noreste): 91,29 m.
- Fachada carretera A-2210 (Suroeste): 75,60 m.
- Lindero Casco Antiguo (Este): 72,15 m.
- Lindero Suelo No Urbanizable (Oeste): 87,80 + 13,80 m.
- Superficie bruta del ámbito: 6.286 m².
- Superficie máxima edificable: 4.600m².
- Aprovechamiento medio de la UE (edificabilidad bruta): 0,731m²/m²s

Su ubicación y ordenación pormenorizada se encuentra en los Planos de Ordenación A 2 y 6, en los que se incluye:

- LA RED VIARIA, que está formada por la prolongación de la calle Joaquín Costa, ampliando su ancho a 8.00 m, y un vial de nueva apertura, que se inicia en el final de la calle Joaquín Costa, pasando por la fachada Norte de la parcela colindante en el lindero Este, en el que hay edificadas dos viviendas unifamiliares pareadas. Este vial llega al vértice Noreste del

⁵⁹ Tras una lectura atenta del ANEXO con el que se justificaba los extremos apuntados en el informe de la CPOTH respecto al documento inicial de Modificación Puntual de las NN.SS. relativa a la ampliación del Suelo Urbano en el núcleo de población de El Grado (expte. COT 96/622), se llega a la conclusión de que la zona de ampliación conforma una ordenación distinta a la planteada para las POL-1 ó 2. Por ello, procedemos ahora a incorporar al articulado su desarrollo tal y como figura en el documento aprobado definitivamente el 6 de febrero de 1997.

terreno y a partir de él vial va descendiendo adaptándose a la topografía del terreno, con dos tramos sensiblemente paralelos en dirección Este-Oeste, terminando en una glorieta que permite el giro d4 os vehículos. La disposición de este vial hace necesaria la construcción de un muro de contención de tierras, dado que no hay espacio para dejar taludes naturales en los desniveles.

- *LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIO LIBRE, que se sitúa entre los dos grupos de parcelas edificables, adosada al lindero Este, y en ella se ha previsto la edificación para el uso que determine el Ayuntamiento, quedando el resto como espacio libre. La parcela indicada tiene una superficie de 551,00 m2, de los que 311,00 m2 corresponden a equipamiento, y los restantes a espacio libre.*
- *LA RED PEATONAL, que estará formada por un vial que irá a lo largo del lindero Este de os terrenos hasta llegar a la carretera A-2210, y cruzando ésta continuará hasta llegar al Casco Antiguo.*
- *EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS se fija en 16 unidades. En cada parcela mínima sólo podrá edificarse una vivienda.*

Conforme a las prescripciones adoptadas en sesión del 6 de febrero de 1997 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (B.O.A. de 24 de marzo de 1997):

- d) Se dispondrá de un estudio geotécnico de idoneidad de los terrenos antes de la tramitación del Proyecto de Urbanización y del otorgamiento de licencias de obras y se procurará la menor roturación del terreno y su estabilidad.*
- e) El proyecto de Urbanización podrá ajustar la solución del viario propuesta, especialmente en la intersección del nuevo vial intermedio con la calle Joaquín Costa.*
- f) El Ayuntamiento velará por la reducción del impacto visual de la actuación procurando la armonización de colores, cubiertas y fachadas.*

93bis.2. Parcelación.

GRADO 1: *Corresponde a las parcelas numeradas del 1 al 10 en los planos de ordenación, ubicadas en la parte alta de los terrenos, con fachada a la prolongación de la calle Joaquín Costa.*

Parcela mínima: 175 m2

Frente o fachada mínima: 7.50 m2

GRADO 2: *Corresponde a las parcelas numeradas del 11 al 16 en los planos de ordenación, ubicadas en la parte inferior de los terrenos.*

Parcela mínima: 300 m2

Frente o fachada mínima: 12.00 m. Se admite una fachada de menor longitud, siempre que el interior de la parcela pueda inscribir un círculo de 12,00 metros de diámetro.

93 bis.3. Alienaciones

GRADO 1: *La alineación oficial de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior. Se admite el retranqueo de la fachada, con la condición de que se realice el cerramiento de la parcela, siguiendo la alineación oficial exterior.*

GRADO 2: La edificación podrá disponerse libremente en la parcela. En el caso de que las viviendas sean pareadas, se deberá realizar el proyecto unitario. En el caso de que las viviendas aisladas, el retranqueo mínimo de los linderos laterales será de 3,00 metros en caso de que abran luces habitaciones vivideras, y 1,50 metros cuando no se abran luces o sean de habitaciones no vivideras.

93 bis. 4. Ocupación

GRADO 1: La superficie máxima ocupada en planta será de 105 m², que corresponde al frente de fachada de 7,50 metros, con un fondo máximo edificado de 14,00 metros.

GRADO 2: La superficie máxima ocupada en planta será de 125 m².

93 bis.5. Alturas

En ambos grados la altura reguladora máxima de fachada a viales será de 7,00 metros. La altura máxima visible será de 12,50 metros, medidos en el punto más desfavorable.

Número máximo de plantas:SS+PB+1P+EC.

93 bis 6. Edificabilidad

GRADO 1: La superficie máxima edificable será de 250 m².

GRADO2: La superficie máxima edificable será de 350 m².

En ambos casos las terrazas y porches cubiertos y la planta semisótano computarán en un 50% de su superficie.

93.bis.7. Cubiertas.

e) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 30% y 40%; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta.

f) El material de cubiertas inclinadas será teja tipo árabe, en los colores tradicionales en la zona (gama amarillo-rojo teja).

g) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superaran el plano que pasando por el extremo de alero esta inclinado 45° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

93 bis. 8. Cerramientos.

g) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (piedra del país, ladrillos gama amarillo-rojo, revocos, etc.); a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.

h) En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedaran limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

i) Las medianeras vistas serán tratadas como fachadas aunque cuando pertenezcan a predios colindantes.

93 bis.9. Huecos.

a) Forma y proporciones:

$$2^a > h > a$$

donde: h=altura del hueco

a=anchura del hueco

b) Distancia mínima a medianerías: $\frac{1}{2} a$

c) Proporción hueco/ macizo menor del 50%

d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% debiendo ser estos macizos y con zócalo

e) Se permiten solanas según la tipología tradicional (en última planta o bajo cubiertas), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.

f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada.

93 bis.10. Vuelos

a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo este último obligatorio; no se permiten tribunas o miradores cerrados. La tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.

b) Vuelo máximo de aleros: 60 cm.

c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm. en calles de anchura mayor de 4 m.; 30 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m.

d) Grosor máximo de losas de balcón. 15cm

e) Las barandillas serán de hierro macizo.

93 bis.11. Usos.

El uso será el de vivienda familiar, entendiéndose como tal la unidad residencial compuesta por dos viviendas como máximo, situadas en la misma parcela; admitiéndose los demás usos compatibles en la Zona de Casco Antiguo. La industria ligera y pesada, son usos incompatibles.

Art. 95 Área de ordenación especial⁶⁰ "Escuela Familiar Agraria".

⁶⁰ Desde el inicio estaba claro (bastaba leer la página 10 de la Memoria) que nos encontrábamos ante zonas de suelo urbano y, en puridad, hubiéramos debido concluir que su calificación correspondía a la categoría de Consolidado, puesto que todas (menos "Los Bancales") estaban ya desarrolladas y en uso en el momento de la redacción de las NN.SS.; sin embargo, la inclusión en la práctica totalidad de ellas (a excepción de "El Tozal", suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento) de un apartado relativo a la

95.9 Modificación

La modificación de la ordenación específica establecida por las presentes Normas, podrá efectuarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle siempre *que su contenido se ajuste a lo preceptuado por el art. 60.2 de la LUA*⁶¹ y no incremente la edificabilidad ni altere el uso⁶².

*Si la reordenación pretendida supusiera cambiar alguno de los indicadores prohibidos en el párrafo anterior para el Estudio de Detalle o tuviera por objeto alguno de los restantes fines descritos en el art. 58 a) de la LUA, deberá redactarse*⁶³ un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad del AOE y con

posible Modificación de la ordenación específica contenida en la Normativa Urbanística Local, hizo que nos replanteáramos nuestra inicial valoración, toda vez que el instrumento urbanístico propuesto para materializar dicha alteración era un Plan Especial, que, en general, debía respetar las condiciones sobre usos, edificabilidad y cesiones explicitadas en la norma.

Como quiera que la Ley bajo la que fueron redactadas las NN.SS. no exigía la distinción entre las actuales categorías de SU (consolidado y no consolidado) y que el redactor de las mismas contribuyó, en cierta medida, a la actual confusión al utilizar el término Área de Ordenación Especial para referirse tanto a zonas consolidadas totalmente por la edificación no modificables por P.E. como a zonas consolidadas por la edificación modificables por P.E. o a zonas a desarrollar necesariamente por P.E. (verdaderas Unidades de Ejecución), hemos debido acudir, siguiendo lo estipulado para la interpretación de las normas en el art.3.1 del Cc, al criterio de la finalidad del precepto para lograr coherencia lo escrito por el planificador con la nueva realidad legislativa, porque la otra opción era obviar los apartados relativos a las modificaciones y remitir a una modificación puntual del planeamiento general que redefiniera estas zonas como No Consolidadas en el caso de que se considerara necesaria su renovación o reforma interior, desoyendo deliberadamente las previsiones recogidas (algo que no nos está permitido en una Homologación).

Guiados por principios como el de interpretación sistemática del ordenamiento jurídico, junto con el ya mencionado de la finalidad del precepto y la lectura de la Memoria, hemos llegado a la conclusión de que la verdadera intención del planificador fue recoger cierta tradición urbanística del Municipio que se daba en estas “zonas aisladas” del núcleo tradicional y cuyo origen había sido servir como infraestructuras, en muchos casos temporales, a la construcción de la presa o de Torreciudad, pero que con el tiempo fueron reutilizadas con otros fines distintos de los inicialmente previstos. Decimos, pues, que el planificador asume, como no podía ser de otra manera, esta realidad y la ordena, pero en el fondo prevé, para alguna de ellas, una futura renovación urbanística tras la extinción de las “nuevas actividades” (de ahí el apartado relativo al procedimiento de modificación de la ordenación específica), por lo que, en realidad, lo que está haciendo es establecer, por un lado, un régimen transitorio para el período en que éstas duren (amparado tanto en el art.19.3 del Reglamento de Planeamiento de 1978 como en el principio de carácter normativo de los planes, que en cuanto Normas que son pueden establecer disposiciones transitorias) y, por otro, una remisión a la tramitación de una figura de planeamiento de desarrollo en aras a concretar la nueva ordenación en el momento de su extinción, que permita una más justa distribución de las nuevas plusvalías urbanísticas generadas por las diferencias de edificabilidad que todo proceso de reforma interior suele producir. Entiende, en perfecta sintonía con el art. 58.a) de la LUA, que “la descongestión o renovación de los usos del suelo urbano” debe hacerse a través de un Plan Especial y opta por delimitar el ámbito de planeamiento en las NN.SS., equiparando para este supuesto las obligaciones dominicales de sus titulares a la de los propietarios de “suelos urbanizables” (urbanos no consolidados deberemos entender nosotros de acuerdo con el art. 18 de la LUA), lo que, desde el punto de vista jurídico, supone un exótico antecedente de desconsolidación condicional.

Pues bien, si queremos sintonizar esta intencionalidad con el marco legislativo vigente, sólo podemos calificar las zonas de la “Escuela Familiar Agraria”, el “Poblado”, “la Presa”, “Los Bancales” y la “Papelera de Enate” como Suelo Urbano No Consolidado, puesto que la LUA exige en su art. 99.4 la desconsolidación de los suelos como paso previo a la delimitación de unidades de ejecución sobre las que se han de materializar los procesos integrales de renovación o reforma interior. De otro modo, si calificáramos estas áreas como SU Consolidado, manteniendo sin más las condiciones de modificación, nos encontraríamos (en una clara interpretación apagógica) con que dichas determinaciones requerirían de una posterior convalidación en el proceso de modificación del PGOU, sin que le vincularan en absoluto, algo que también iría en contra de la regla de economía procedimental que rige nuestro Derecho.

Por todo ello, nos limitamos a ajustar, como es nuestra obligación, el contenido de las cláusulas modificatorias a la LUA variando lo relativo a la cesión del aprovechamiento y matizando lo concerniente a la aplicación del Plan Especial de acuerdo con la legalidad urbanística en los términos que más adelante se detallarán.

⁶¹ Sin el añadido, la anterior redacción podía llevar al engaño de que el Estudio de Detalle no tenía otros límites que los manifestados por el redactor de las NN.SS., algo muy alejado de la realidad, como nos demuestra una atenta lectura del artículo referenciado.

⁶² En perfecta sintonía con el contenido del art.60.3 de la LUA.

⁶³ Separar en dos párrafos el contenido del anterior art. 95.9 pr. 1º evita futuras confusiones. De este modo queda claro que el régimen transitorio (según nuestra argumentación de la nota 60) que desarrolla el resto del art 95 puede variarse mínimamente a través del oportuno ED para no dificultar el normal desenvolvimiento de la actividad en ella desarrollada, pero que cuando la alteración pretenda

las siguientes condiciones:

- **Aprovechamiento medio** (edificabilidad bruta máxima) de 0,2 m²/m².
- Cesiones obligatorias y gratuitas mínimas para equipamiento o espacio libre (viario, verde, etc.), las así calificadas por la ordenación específica de las presentes Normas:
 - * equipamiento 17%
 - * verde 45%
 - * viario 10%
- Cesión *gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del AOE*⁶⁴.

Art. 96 Área de ordenación especial "El Poblado"

96.9 Modificación⁶⁵

La modificación de la ordenación específica establecida por las presentes Normas, podrá efectuarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle siempre *que su contenido se ajuste a lo preceptuado por el art. 60.2 de la LUA* y no incremente la edificabilidad ni altere el uso .

Si la reordenación pretendida supusiera cambiar alguno de los indicadores prohibidos en el párrafo anterior para el Estudio de Detalle o tuviera por objeto alguno de los fines descritos en el art. 58 a) de la LUA , deberá redactarse un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad del AOE y con las siguientes condiciones:

- **Aprovechamiento medio** (edificabilidad bruta máxima)de 0,2 m²/m².
- Cesiones obligatorias y gratuitas mínimas para equipamiento o espacio libre (viario, verde, etc.), las así calificadas por la ordenación específica de las presentes Normas:
 - * equipamiento 17%
 - * verde 45%
 - * viario 10%
- Cesión *gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del AOE.*

Art. 97 Área de ordenación especial "La Presa"

97.1. LA PRESA 1

97.1.8 Modificación

La modificación de la ordenación específica establecida por las presentes Normas, podrá efectuarse

ser más sustancial, es decir, afecte a lo verdaderamente importe de la ordenación preexistente (básicamente, uso y edificabilidad), deberá tramitarse el correspondiente PE.

⁶⁴ Como SUNC que es le aplicamos el art. 18 d) de la LUA.

⁶⁵ Sirva para la justificación de los cambios las notas al art. 95.9.

mediante la aprobación de un Estudio de Detalle⁶⁶ siempre *que su contenido se ajuste a lo preceptuado por el art. 60.2 de la LUA* y no incremente la edificabilidad ni altere el uso .

Si la reordenación pretendida supusiera cambiar alguno de los indicadores prohibidos en el párrafo anterior para el Estudio de Detalle o tuviera por objeto alguno de los fines descritos en el art. 58 a) de la LUA , deberá redactarse un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad de la sub-área y con las siguientes condiciones⁶⁷:

- *Aprovechamiento medio* (edificabilidad bruta máxima) de 0,1 m²/m².
- *Cesión gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la sub-área.*

97.2 LA PRESA 2

97.2.5. Modificación

La modificación de la ordenación específica establecida por las presentes Normas, podrá efectuarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle⁶⁸ siempre *que su contenido se ajuste a lo preceptuado por el art. 60.2 de la LUA* y no incremente la edificabilidad ni altere el uso .

Si la reordenación pretendida supusiera cambiar alguno de los indicadores prohibidos en el párrafo anterior para el Estudio de Detalle o tuviera por objeto alguno de los fines descritos en el art. 58 a) de la LUA , deberá redactarse un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad de la sub-área y con las siguientes condiciones⁶⁹:

- *Aprovechamiento medio* (edificabilidad bruta máxima) de 0,5m²/m².
- *Cesión gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la sub-área.*

Art. 98 Área de ordenación especial “Los Bancales”.

Las Normas no establecen para esta AOE una ordenación completa en cuanto a calificación urbanística alienaciones, rasantes, etc. (ver plano de ordenación), que deberá establecerse ulteriormente por un Plan Especial, con las siguientes determinaciones:

- Superficie: 40.440 m².
- *Aprovechamiento medio* (edificabilidad bruta máxima) de 0,5 m²/m². (en dicha edificabilidad estarán incluidas las edificaciones existentes).
- Altura reguladora máxima de la edificaciones PB+2.
- Usos exclusivos hostelería (hospedaje), y uso público. Son incompatibles el resto de usos.
- Las cesiones obligatorias y gratuitas mínimas para equipamiento o espacio libre (viario, verde, etc.),

⁶⁶ En la redacción anterior no se recogía mención alguna al ED, lo que no implica que no pudiera utilizarse con los fines legalmente previstos. Por ello, y con la intención de dotar de mayor información y sistemática a la Normativa, hemos considerado conveniente transcribir el párrafo primero que venimos repitiendo en los dos anteriores artículos.

⁶⁷ Para el resto de justificaciones vid. notas al art. 95.9.

⁶⁸Vid. nota 66.

⁶⁹ Para el resto de justificaciones vid. notas al art. 95.9.

serán las que la *LUA* establece para suelos urbanizables.

- *Cesión gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del AOE*⁷⁰.
- Sistema de actuación: compensación.
- El viario grafiado en planos de ordenación tiene carácter vinculante y mínimo.

Art. 99 Área de ordenación especial industrial “Papelera de Enate”⁷¹

99.8 Modificación

La modificación de la ordenación específica establecida por las presentes Normas, podrá efectuarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle siempre *que su contenido se ajuste a lo preceptuado por el art. 60.2 de la LUA* y no incremente la edificabilidad ni altere el uso .

Si la reordenación pretendida supusiera cambiar alguno de los indicadores prohibidos en el párrafo anterior para el Estudio de Detalle o tuviera por objeto alguno de los fines descritos en el art. 58 a) de la LUA , deberá redactarse un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad del AOE y con las siguientes condiciones:

- *Aprovechamiento medio* (edificabilidad bruta máxima) de 0,2 m²/m².
- *Cesión gratuita y libre de cargas al Municipio del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del AOE.*

Art.100 Área de Ordenación Especial “Las Planas I”⁷².

Al tratarse de planeamiento recogido, se regirá por lo estipulado en las ordenanzas específicas del instrumento de planeamiento de segundo grado que la desarrolló.

⁷⁰ Para el resto de justificaciones vid. notas al art. 95.9.

⁷¹ Para el resto de justificaciones vid. notas al art. 95.9.

⁷² En sintonía con el art. 17.2 b) y su nota nº25, la consideración de este ámbito como AOE nos obliga a considerarlo como una nueva zona cuya específica ordenación viene recogida en las Ordenanzas del Plan Parcial Aprobado definitivamente en 1977 y su Modificación-Ampliación de 1980.