

Administración Local

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE SAHÚN

2008

ANUNCIO

En Sesión Ordinaria del Pleno de este Ayuntamiento de fecha de 2 de marzo de 2005, se adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo:

1.- Tomar razón del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca adoptado en fecha de 21 de diciembre de 2004, notificado con fecha de 27 de enero de 2005, número de registro de salida 8166.

2.- Ordenar la publicación de las Ordenanzas correspondientes con los ANEXOS I y II correspondientes a las resoluciones de fecha de 10 febrero de 2004 y 21 de diciembre de 2004 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, por ser los informes adjuntos a dichas resoluciones conjunto del contenido, consideración y obrantes de la propuesta de resolución.

3.- Ordenar la realización del texto refundido recogiendo las prescripciones y recomendaciones no expresamente anuladas por la resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha de 9 de julio de 2004 en expediente número RSAU-19/2004 del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en Sesión celebrada el día 10 de febrero de 2004 y notificada con fecha de 17 de febrero de 2004, número de registro de salida 14175, así como lo ordenado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, según acuerdo adoptado en fecha de 21 de diciembre de 2004, notificado con fecha de 27 de enero de 2005, número de registro de salida 8166.

4.- Indicar que contra esta resolución puede interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Sahún, a 24 de mayo de 2005.-El alcalde-presidente, Ricardo Pedrol Plazaola

ANEXO I

1.- Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca de fecha de 10 de febrero de 2004.

PARTE RESOLUTIVA

Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sahún, motivadamente, en función del contenido del informe de los servicios técnicos que asume la Ponencia Técnica.

Especialmente se estima que se debe prescribir un replanteamiento global de la capacidad del modelo territorial adoptado, que según cálculos estimativas derivados de las determinaciones del planeamiento analizado y de su potencial capacidad residencial (más de 3.000 viviendas), cabría evaluar en más de 12.000 habitantes, con la incidencia que todo ello va a producir respecto al equilibrio territorial, tanto municipal como supramunicipal y respecto a la correcta organización del desarrollo urbano, al impacto ambiental y paisajístico y a la adecuada solución de los servicios e infraestructuras correspondientes.

A).- Se considera preciso, además, una vez realizadas las oportunas valoraciones atender a los siguientes aspectos:

a).- Se debe aportar previamente informe de la comisión Provincial de Patrimonio Cultural por encontrarse el municipio en la zona declarada como Paraje Pintoresco del Valle de Benasque (B.O.E. de 25 .08.1970).

b).- Debe aportarse informe de la Subdirección General de Carreteras de la D.G.A, respecto de la alineaciones en relación a la carretera y a los accesos a la misma y a los condicionantes que, en función de la carretera, deriven en cuanto a clasificación del suelo.

c).- Debe aportarse el estudio hidrológico informado por la Confederación Hidrográfica del Ebro, a efectos de ajustar la suspensión definitiva de aquellos ámbitos que, en función de la afección de carácter hidráulico, se propone en el informe técnico.

d).- Si bien el art. 214 de la Ley Urbanística de Aragón establece una excepción para aquellos Planes Generales de Ordenación Urbana de Pequeño Municipio, el documento analizado, al no autocalificarse como tal y al pretender una capacidad de desarrollo urbanístico y residencial como la señalada, deberá reformularse respetando el módulo de 5 m² / habitante para el Sistema General de Espacios Libres, determinado en el artículo 33 c) de la misma Ley.

e).- En el mismo sentido sería preciso contar con el Estudio Económico.

f).- El crecimiento del núcleo de Eresué se estima que no resulta equilibrado en función de los condicionantes de la carretera de acceso cuyas dimensiones no son las adecuadas y de sus pendientes.

g).- La ordenación de las Unidades de Ejecución serán desarrolladas mediante planeamiento especial que atenderá a lo previsto en el art. 120 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística Aragón.

h).- Además deberá -con respecto ala regulación de actuaciones en la denominada zona inundable (Suelo Urbano y Urbanizable, art. 3.4)- replantearse si es correcto clasificar dicho ámbito -de forma indeterminada- como suelo a integrar en el proceso de urbanización, a sí como también su correcta la clasificación de igual manera de las zonas de Riesgo Geológico (Suelo Urbano y Urbanizable). Se suspende expresamente la aprobación definitiva del Suelo Urbanizable situado en las cotas altas de Sahún (Sectores 3 y 4), de los SEctores2 y 3 del PERI I de Eriste, así como las cotas altas de las Unidades de Ejecución 4 y 5A, también de Eriste, y se suspende asimismo, hasta que se acredite justificadamente la idoneidad geomorfológica de terrenos, la aprobación definitiva de la UE-1, y el Sector1 del Suelo Urbanizable de Eresué, de la UE 4 y 5A y del Sector 1 del Suelo Urbanizable de Eriste. Se suspende también la clasificación como Suelo Urbano del núcleo de Conques (que aparece clasificado como Suelo Urbano en el plano N.º 2 sin que aparezca ninguna otra referencia al respecto en el resto de documentación analizada), del ámbito calificado como Espacios Libres de Edificación, de la UE-1 de Eresué en función de la localización del equipamiento y del Suelo Urbano calificado como Residencial Suelo Urbano Consolidado frente al núcleo de Eriste.

i).- Se estima como excesivamente restrictiva la imposibilidad de edificar en terrenos con pendiente superior al 25% (art. 3.3.5).

j).- No se debe permitir la edificación de viviendas en Suelo No Urbanizable.

B).- Se prestará atención, asimismo, a las cuestiones- pormenorizadamente analizadas en el informe asumido de los servicios técnicos- siguientes:

A lo indicado en los informes de la Dirección General del Medio Natural y del Instituto Aragonés del Agua (puntos A.4.a y A-4.b); se realizará el cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado (punto B.6), el grafiado del Sistema General de Infraestructuras Básicas (punto B.7) y se completará la topografía en Eriste y Eresué (punto B.8).

Se aportarán los datos sobre la superficie del Sector Industrial del Suelo Urbanizable Delimitado, identificando en sus planos su situación (punto C.2) y se clasificará el vial que rodea el Suelo Urbano de Sahún (punto C.5). Se unificará la denominación de la calificación Espacios Libres de Edificación con la de Espacios Libres no Edificados en Normativa y Planos (punto E.7).

Se clasificará como Suelo Urbano el vial de acceso a Eresué (punto C.6). Se reflejarán las superficies del Suelo Urbanizable Delimitado en la documentación escrita (punto C.8). Se aclararán los parámetros aplicables en las Unidades de Ejecución respecto alas que se prevé el desarrollo mediante Plan Especial (punto D.3), se acotará el viario (punto D.5), se atenderá a lo indicado respecto a los aparcamientos (punto D.6), en el punto D.7 respecto a la ocupación de parcela en las unidades de ejecución, y en el punto D.9 respecto viario en la UE-1 de Sahún.

Se tendrá en cuenta el oratorio existente en el Suelo Urbanizable de Eresué (punto D.11), se limitará la ocupación en las parcelas de la Zona Residencial en Suelo Urbano Consolidado (punto E-1), se ajustarán los parámetros de calificación « Espacios Libres No Edificados » (punto E-2), se limitará la edificabilidad bruta en el Suelo Urbanizable Industrial (punto E-4), se ajustará el grafiado del Suelo No Urbanizable Especial a las determinaciones de la normativa del propio PGOU (punto E.5.b), se grafiarán, con cierta amplitud, las Zonas con Riesgo Geológico, contempladas en el art. 3.4.2 de la Normativa(punto E.5.e), se regularán los usos permitidos en las « Actuaciones de Interés Público Específicas » (punto E.5.f), se limitará la altura de edificación, suprimiendo el aprovechamiento de cubierta y, consecuentemente, las lucanas (puntos E.6 y H.2), se atenderá a lo indicado en el punto H.1. sobre la utilización de mampostería, en el punto H.3 en cuanto alas terrazas como diferencia de fondo entre planta baja y planta primera y en el punto H.5 respecto de vuelos. Se grafiarán las edificaciones y elementos catalogados (punto H.8).

Se corregirá el artículo 3.1.17 adecuando el número de Unidades de Ejecución en Sahún (punto F) y lo indicado respecto a las Normas y Ordenanzas en el punto G del apartado de Informe.

Se aclarará el límite del Suelo Urbano No Consolidado (UE -1) de Eresué (punto C.9), el aprovechamiento relativo ala calificación de Equipamiento a que se alude en el art. 3.1.21 (punto E-3), la forma en que de ha de producirse la fragmentación en los bloques con la calificación Residencial Suelo Urbano No Consolidado (punto H.4), la valoración de la condición arquitectónica ambiental prevista en el artículo 3.1.12 (punto H.6) y el alcance del artículo 4.1.1.3 (punto H.7).

2.- INFORME DE LOS SERVICIOS TECNICOS:

A).- En relación a los informes sectoriales, debe indicarse:

1.- El informe de la Dirección General de Medio Natural tiene carácter favorable dado que el PGOU no supone una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda dificultar de forma importante la consecución de los objetivos del Plan General de Ordenación de Recursos del Parque Posets- Maladeta. Sin embargo, indica que no se refleja que, en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial, se afecta a tres Montes de Utilidad Pública.

También se indica que deben tenerse en cuenta, por lo menos, las limitaciones reconocidas en el Título III, apartado 3.3. de las NN.SS. Provinciales respecto de las vías pecuarias.

2.- El informe del Instituto Aragonés del Agua indica:

a).- Deben definirse, en Memoria y Planos, las redes principales de aguas residuales de los núcleos urbanos y urbanizables . Se diseñaran, si es posible, con carácter unitario, y de forma que puedan conectar con el colector general que suministre a la futura Estación Depuradora.

b).- Debe prohibirse el vertido de la red de saneamiento alas acequias, fuentes, barrancos y al nivel freático .

c).- Deben incluirse en las Ordenanzas las características de los vertidos industriales admisibles en el alcantarillado municipal, con referencia a las N. Provinciales, estableciendo la obligación de depuración individual, si el afluente no reúne dichas características.

d).- Deberán incluirse en Ordenanzas las características de las acometidas del vertido doméstico.

e).- Debe incluirse, también, la obligación de que cada parcela industrial cuente con arqueta de control de vertidos.

f).- Recomendar la reserva en el planeamiento de unos 8.000 m² de suelo para la futura Estación Depuradora.

3.- La Confederación Hidrográfica del Ebro indica que no es posible emitir informe hasta que no se aporten perfiles de los cauces afectados y el correspondiente estudio hidráulico.

4.- Se considera, pues lo siguiente:

a).- Debe atenderse a lo indicado en el informe de la Dirección General de Medio Natural respecto a los Montes de Utilidad Pública y las Vías Pecuarias.

b).- Debe atenderse a las diversas indicaciones del informe del Instituto Aragonés del Agua, especialmente respecto a la previsión de las redes infraestructuras y a la localización de la Estación Depuradora.

c).- Debe aportarse el Estudio Hidrológico informado por la Confederación Hidrográfica del Ebro, a efectos de ajustar la suspensión definitiva de aquellos ámbitos que, en función de la afección de carácter hidráulico, se propone en el presente informe.

5.- Debe aportarse, además, informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, la localizarlo el Municipio en el Paraje Pintoresco del Valle de Benasque (declarado BOE 25-08-1970).

6.- Debe aportarse informe de la Subdirección de Carreteras de la DGA, respecto de las alineaciones en relación a la carretera y accesos a la misma y a los condicionantes que en función de la carretera, deriven en cuanto a la clasificación del suelo.

B).- Con carácter general debe plantearse lo siguiente:

1.- De las determinaciones del planeamiento analizado deriva la capacidad residencial que se evalúa a continuación. Ha de tenerse en cuenta que en el cálculo de dicha capacidad no se ha incluido el suelo calificado como Residencial en Suelo Urbano Consolidado. Sí se ha incluido, y tiene mucho peso en el resultado final, la capacidad del Suelo calificado como

«Espacios Libres de Edificación», teniendo en cuenta que el cálculo de la misma no se ha podido basar en la edificabilidad exacta de cada parcela ya que depende de la superficie de éstas, per sí cabe considerar que la aproximación realizada resulta correcta. (Hay que considerar, también, la posibilidad de alteración de la superficie de las parcelas por agregaciones o segregaciones). Atendiendo el artículo 2.2.2. de la normativa del propio PGOU se ha trabajado con una superficie media de 70 m² construidos, excepto en los ámbitos donde el propio Plan señala la densidad.

Capacidad estimada del Planeamiento. N.º de viviendas

	SAHUN	ERISTE	ERESUE	TOTAL
Espacios Libres de Edificación	391	574	117	1.082
Suelo Urbano No Consolidado	88	504 (1)	61	653
Suelo Urbanizable	1.029	471	82	1.582
TOTAL	1.508	1.534	260	3.317

(1) No se incluye el PERI 2 en el que se ubica el aparthotel de Linsoles.

Debe valorarse, previamente, la capacidad del modelo territorial adoptado que cabe evaluar en más de 12.000 habitantes, con la incidencia que de ello deriva respecto al equilibrio territorial, tanto municipal como supramunicipal, y respecto de la correcta organización del desarrollo urbano.

2.- Teniendo en cuenta la capacidad estimada en el punto anterior, y a pesar de que el propio documento analizado no indica a que tipo de Plan General de Ordenación Urbana se acoge, debe valorarse si cabe no respetar el módulo de 5 m²/habitante para el Sistema General de Espacios Libres. La excepción respecto a la previsión de dicho módulo deriva del artículo 214 de la LUA que, por población de derecho, podría considerarse aplicable si bien también debe tenerse presente que cabe estimar la capacidad poblaciones del PGOU en más de 12.000 habitantes.

3.- El crecimiento del núcleo de Eresué no parece equilibrado en función de las condiciones de la carretera de acceso cuyas dimensiones no son las adecuadas.

4.- Dado que el artículo 167 del Reglamento de Planeamiento de la LUA no otorga carácter preceptivo - salvo en determinadas condiciones- a los Estudios Económicos en los planes generales simplificados de pequeños municipios, parece deducirse la necesidad de contar con dicho Estudio para los «municipios asimilados» y así se deduce del artículo 169.2 del propio Reglamento.

Debe pues valorarse, en función de lo indicado anteriormente respecto de la tipología de planeamiento general adoptado, la necesidad de Estudio Económico.

5.- En el mismo sentido, ha de valorarse la necesidad de fijar los plazos para la urbanización de los diversos sectores en el Suelo Urbano No Consolidado (art. 35 de la LUA) y en el Suelo Urbanizable Delimitado (art. 37 de la LUA), teniendo en cuenta la posibilidad de que los PGOU de «municipios asimilados» se acojan al régimen establecido por el artículo 168 a) del Reglamento de Planeamiento de la LUA.

6.- Debe calcularse el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado, explicando los coeficientes de ponderación, en su caso.

7.- Deben grafarse, en la forma indicada en el informe del Instituto Aragonés del Agua, el Sistema General de Infraestructuras Básicas, justificando la capacidad de las mismas y su relación con las previsiones del planeamiento.

8.- Se considera que, en algunos núcleos (Noroeste de Eriste, Eresué...), debe completarse la topografía con curvas de nivel adecuadas.

C).- En cuanto a la clasificación del suelo, al margen de lo indicado en el punto B.1. del presente apartado en cuanto a la capacidad residencial del planeamiento, derivada en parte de la posiblemente excesiva extensión territorial del suelo clasificado, ha de tenerse en cuenta lo siguiente:

1.- Cabe considerar compleja la inserción en el desarrollo urbano de los terrenos clasificados como Urbanizables en las cotas altas del núcleo de Sahún, teniendo en cuenta su topografía en relación con los posibles accesos, y la relación de estos con el barranco situado al norte. También se tendrá en cuenta la necesidad de que se evalúe el impacto visual de dicha clasificación respecto al tamaño del núcleo tradicional y al paisaje, así como las cuestiones que deriven de la implantación de las infraestructuras, dado que el depósito actual se localiza en medio del Sector 4.

2.- No se aceptan datos de superficie de que, cabe deducir, es un sector de carácter industrial, que parece localizarse (plano nº 3) al sur de Sahún.

3.- Respecto a Eriste es preciso aportar el informe de la CHE en cuanto a las determinaciones del estudio hidroológico - que no consta en el documento del PGOU pese a lo indicado en el apartado V.d.2) de la Memoria- para la clasificación de los Sectores 2 y 3 del Suelo Urbanizable. Además la clasificación del Sector 2 debe también atender a lo que derive del informe de la Subdirección de Carreteras de la DGA, ya que se está condicionando la ampliación y alteración de la A-139. También se tendrá en cuenta la dificultad de acceso por un único puente -al Sector 3.

Por otra parte la topografía de los terrenos en que se delimita el PERI 1, en Suelo Urbano No Consolidado, puede hacer inadecuada la clasificación de dicho ámbito. Puede ser, también incorrecta, por la misma razón, la clasificación de las cotas altas en las Unidades de Ejecución 4, 5A y del Suelo Urbanizable 1.

4.- Debe aportarse un informe técnico previo de idoneidad geomorfológica de los terrenos, por lo menos, respecto a la UE-1 y al Suelo Urbanizable 1 de Eresué, a la UE-4, la UE 5A, y al Urbanizable 1 de Eriste, y a los Sectores 3 y 4 del Suelo Urbanizable de Sahún.

5.- En Sahún debería clasificarse el vial que rodea el Suelo Urbano Consolidado y el No Consolidado por el sudeste.

6.- El vía de acceso a Eresué debería clasificarse como Suelo Urbano.

7.- El núcleo de Conques aparece clasificado como Suelo Urbano en el plano nº 2, sin que aparezca otra referencia al respecto en el resto del documento analizado.

8.- En cuanto al Suelo Urbanizable Delimitado se considera que las superficies que figuran en los planos - no figura la del Suelo Urbanizable Industrial- tienen que tener su reflejo en la documentación escrita, por lo menos en cuanto a la necesidad, ya indicada, de calcular el aprovechamiento medio.

9.- Debe aclararse el grafiado superpuesto en el plano nº 11 del límite del Suelo Urbano No Consolidado (UE-1) de Eresué.

D).- E relación con la ordenación prevista, ha de indicarse:

1.- Debe procurarse un esponjamiento de la trama urbana, respetando los espacios libres privados. Para ello se considera que deberían establecerse criterios concretos para localizar dichos espacios en las parcelas calificadas -con una denominación y grafiado engañosos- como

«Espacios Libres No Edificados». En este sentido en los tres núcleos principales es posible, con la ordenación actual, que los nuevos edificios se ubiquen «tapando» fachadas existentes, tanto tradicionales como de reciente edificación; la figura del Estudio de Detalle, previas en la Normativa, difícilmente podrá resolver dicha cuestión con las elevadas edificabilidades permitidas para dicha calificación.

2.- Insistiendo en la problemática que se genera con dicha calificación se estima que:

a).- En Eresué, por ejemplo, en las parcelas de difícil acceso, ubicadas en los huertos al sur del núcleo, no debería permitirse la edificación de más de 3 viviendas, mientras que aplicando los parámetros previstos cabe estimar una capacidad de 20 viviendas.

b).- En Eriste, la zona que atiende a dicha calificación lindante con la UE -2, no cuenta con estructura viaria que soporte la edificación que pueda realizarse con la normativa del PGOU que se analiza (unas 50 viviendas).

3.- Respecto a las unidades de ejecución, para las que se prevé la redacción de un Plan Especial, no quedan claros los parámetros aplicables. Por sus características específicas deberían analizarse dichos parámetros en relación a la edificación ya existente en el PERI -2. Dichas unidades de ejecución deberían quedar, además grafiadas en el cuadro del Suelo Urbano No Consolidado.

4.- Debe valorarse si cabe aceptar la ordenación directa de las unidades de ejecución, en función de lo previsto en el artículo 33 del Reglamento de Planeamiento de la LUA o ha de dejarse la ordenación al desarrollo mediante planeamiento especial que atienda a lo previsto en el artículo 120.2 del citado Reglamento.

5.- Se considera preciso acotar el viario, por lo menos, el de nueva creación.

6.- En cuanto a la previsión de aparcamientos se estima lo siguiente:

a).- Debe potenciarse la capacidad de dicho uso en el entorno de los núcleos urbanos consolidados.

b).- La segunda plaza por vivienda en la unidad de ejecución, a la que hace referencia el art. 2.1.25, deberá situarse en el exterior de la parcela, en el interior de la unidad y sin afectar al viario previsto o que se prevea.

7.- En el artículo 3.1.19 de la Normativa se señala que «la ocupación en planta baja y alzadas vendrá dada por el desarrollo de la UE. Se permite la ocupación del 100 % del espacio resultante del desarrollo de la Unidad».

Vista la ordenación prevista para las unidades de ejecución, sin que se determine el desarrollo a través de ninguna figura de planeamiento, no se comprende a que «desarrollo» se refiere dicho artículo ni como se permite la ocupación del 100 % de las parcelas grafiadas.

9.- El equipamiento en la UE-1 de Eresué se ubica sobre una topografía nefasta.

10.- Se considera inadecuada la calificación que se adopta, en Eriste, frente al núcleo, al otro lado de la carretera, como Residencial en Suelo Urbano consolidado, por su importante incidencia respecto a la carretera.

11.- No se ha contemplado el oratorio existente en el Suelo Urbanizable de Eresué.

E).- En cuanto a la calificación se estima lo siguiente:

1.- La ocupación en planta baja para la zona Residencial en Suelo Urbano Consolidado (artículo 3.1.12) debería limitarse de forma que para mayor superficie de parcela se prevea un menor porcentaje de ocupación.

2.- En la zona denominada «ESPACIOS LIBRES NO EDIFICADOS» la edificabilidad permitida, puesta en relación con la superficie mínima de la vivienda, puede dar lugar a un número de unidades residenciales, en la propia zona, que puede evaluarse en casi 400 en Sahún, cerca de 600 en Eriste, y de unas 120 viviendas en Eresué.

Se estima, pues, que la edificabilidad neta no debería sobrepasar los 0,75 m²/m² y el número de viviendas debería limitarse a una unidad cada 150 m² de parcela. Debería asimismo, preverse un determinado porcentaje de espacios públicos.

3.- En el artículo 3.1.21, relativo al Equipamiento, debería aclararse que el aprovechamiento al que se alude se refiere a la edificabilidad.

4.- Se estima excesiva la edificabilidad bruta de 1 m²/m² para el Suelo Urbanizable de carácter industrial.

5.- En cuanto al Suelo No Urbanizable, debe indicarse:

a).- Puede ser excesivamente restrictiva la imposibilidad de edificar en terrenos con pendiente superior al 25 % (art. 3.3.5).

b).- Los tres ámbitos previstos como de Protección Especial (Parque Posets Maladeta, Zona de seguridad de los cauces, y Acebal de Conques) no coinciden con lo grafiado en los planos. Además no se grafió, ni queda clara la protección, del Lugar de Importancia Comunitaria del Río Esera. Tampoco se grafió el ámbito de excepción de la Zona de Seguridad de cauces en el núcleo de Eriste, teniendo en cuenta que, en el entorno de dicho núcleo, junto al río, se ha clasificado, en su práctica totalidad, como Suelo Urbano o Urbanizable.

c).- Debe valorarse la parcela mínima permitida (2.500m²) prevista para las viviendas asociadas a un uso permitido.

d).- Respecto a la regulación de actuaciones en la denominada Zona inundable (Suelo Urbano y Urbanizable, artículo 3.4.), plantearse si es correcto clasificar dicho ámbito -indeterminado- como suelo susceptible de integrarse en el proceso de urbanización.

e).- Respecto a las zonas de riesgo Geológico (Suelo Urbano y Urbanizable), debe plantearse también, si es correcta su clasificación como suelo sujeto al proceso de urbanización.

f).- Deben regularse, en el Suelo No Urbanizable Genérico, las condiciones de los usos permitidos como «Actuaciones de Interés Público Específicas».

6.- La altura de la edificación en las calificaciones Residencial en Suelo Urbano Consolidado, «Espacios Libres De Edificación», y Residencial en Suelo Urbano No Consolidado debería limitarse a PB + 2PP, sin aprovechamiento bajo cubierta, de forma que se eviten las ventanas en el faldón de cubierta o las lucernas.

7.- Se unificará la denominación Espacios Libres de Edificación (en Ordenanzas) con la de Espacios Libres No Edificados (en Planos).

F).- En cuanto a la gestión debe indicarse:

Se prevé en el artículo 3.1.17 que existan 3 Unidades de Ejecución en Sahún, si bien en la documentación gráfica sólo se reflejan 2 unidades.

G).- En cuanto a las Normas y Ordenanzas deben corregirse o aclararse los siguientes aspectos:

Artículo 1.5.1.4: se corregirá la expresión «Memoria de ... orificios».

Artículo 2.1.8: Cabe aceptar la definición a efectos de la medición de alturas para edificaciones no alineadas a vial, siempre que se defina el nivel del suelo de la Planta Baja en relación a la rasante del terreno natural (art. 2.1.20).

Artículo 2.1.9.: Convendría definir la ocupación máxima de la planta sótano.

Artículo 2.1.24: Los cerramientos macizos no solo «podrán», sino que «deberán» tener el mismo tratamiento que las fachadas.

Artículo 2.2.1: En cuanto a la consideración de vivienda exterior es preciso que la fachada a calle o espacio público cuente con una dimensión mínima que, además tenga luces y vistas.

Artículo 2.2.2.: Ha de especificarse que no se admiten unidades residenciales distintas a la vivienda (apartamentos, estudios...) que no cumplan las condiciones fijadas para la misma.

Debe quedar claro que el porcentaje del 30 % se refiere a viviendas comprendidas entre 45 m² y otra superficie superior que debe fijarse.

Artículo 3.1.4.: Hace referencia a unas fichas inexistentes.

Artículo 3.1.11: Cuando respecto al fondo máximo, se indica «estarán diferenciados entre sí», debe decir «estarán distanciados entre sí».

Artículo 3.1.14: Debe reflejarse el significado de la letra «S» en la fórmula.

Artículo 3.1.19: Puede carecer de sentido fijar el fondo mínimo.

Artículo 3.3.9: Debe fijarse una antigüedad mínima para las viviendas rurales tradicionales existentes, cuya renovación se permite.

H).- En cuanto a las condiciones formales de la edificación y de estética debe indicarse lo siguiente:

1.- No parece adecuada la utilización de la mampostería en un porcentaje de la fachada, salvo que se realice de forma constructivamente justificada.

2.- No queda claro como se prevé la regulación de lucanas y ventanas sobre el faldón de cubierta, ya que en el artículo 2.1.6 un primer párrafo indica que «en la cubierta no se permitirán construcciones fuera del sólido edificable debiéndolas ventanas integrarse en el plano o pendiente de la misma», mientras que en otro párrafo indica que «se permitirán lucanas en superficie menor al 10 % del faldón de cubierta».

3.- No deberían permitirse, de forma generalizada, terrazas configuradas como diferencia de fondo entre la planta baja y la primera (art. 2.1.21 e).

4.- Debe aclararse la forma en que ha de producirse la fragmentación de los bloques paralelepípicos de 24 metros, permitidos en la calificación Residencial Suelo Urbano No Consolidado.

5.- Respecto a los vuelos, debe quedar claro que no se permiten los cerrados y debe limitarse la longitud de los mismos paralela a la fachada.

6.- Debe aclararse cómo se valoran las construcciones preexistentes que tienen condición arquitectónica ambiental y que, por tanto, según el artículo 3.1.12 de la Normativa, pueden conservar su volumen aunque incumplan la ordenanza aplicable.

7.- Debe aclararse, también, el alcance del artículo 4.1.13 en un doble sentido: Primero, si la determinación contenida en el mismo se limita a edificios catalogados o, dada su redacción, se refiere a todo el Suelo Urbano Consolidado, y segundo, hasta dónde son alterables las edificaciones en el caso de que no exista ruina legal.

8.- Deben grafarse en planos las edificaciones y elementos catalogados.

I).- El contenido de las alegaciones formuladas, el de los informes técnicos y el de la resolución sobre las mismas, queda detallado en informe anejo al presente.

PROPUESTA:

Se considera que previamente a la aprobación definitiva es preciso contar con el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural (punto A.5 del apartado del Informe) y de la Subdirección Provincial de Carreteras de la DGA (punto A.6), teniendo en cuenta la incidencia que pueden tener dichos informes en la clasificación del suelo.

Asimismo, se considera imprescindible contar con el informe de la CHE sobre el estudio hidrológico especialmente respecto a aquellos ámbitos para los que se propone la suspensión por razones de carácter hidráulico. (punto A.4.e).

Deberán valorarse las siguientes cuestiones:

La capacidad del modelo territorial adoptado, dada la incidencia del mismo en el equilibrio territorial (punto B.1), así como lo indicado respecto a Eresué (punto B.3), la necesaria de atender a la dotación de 5 m² / habitante de Espacios Libres con carácter de Sistema General (punto B.2), la necesidad de Estudio Económico (punto B.4.) y de establecer plazos para la urbanización (punto B.5), así como la de desarrollo mediante planeamiento especial de todas las Unidades de Ejecución (punto D.4).

Se valorará asimismo, la imposibilidad de edificar en pendientes superiores al 25 % en Suelo No Urbanizable (punto E.5.a), y la parcela mínima de 2.500 m² para viviendas asociadas a un uso permitido (punto E.5.c).

Se valorará, también, si es correcto que las llamadas «Zonas inundables» y «Zonas de Riesgo Geológico» se incluyan en los ámbitos sujetos al proceso de urbanización (puntos E.5. d) y E.5 e).

Debe suspenderse la aprobación definitiva del Suelo Urbanizable situado en coas altas en Sahún (Sectores 3 y 4), (punto C.1), de los Sectores 2 y 3 del PERI 1 de Eriste, así como de las cotas altas de las Unidades de Ejecución 4 y 5A, también de Eriste, (punto C.3).

Suspender asimismo, hasta que se acredite la idoneidad geomorfológica de los terrenos, la aprobación definitiva de la UE -1 y el Sector 1 del Suelo Urbanizable de Eresué, de la UE-4 y 5A, del Sector 1 del Suelo Urbanizable de Eriste, así como los Sectores 3 y 4 de dicha clase de suelo de Sahún (punto C.4).

Suspender también la clasificación como Suelo Urbano del núcleo de Conques (punto C.7), del ámbito calificado como Espacios Libres de Edificación (puntos D.1. Y D.2, relacionados con el punto E.2), de la UE-1 de Eresué en función de la localización del equipamiento (punto D.8) y del Suelo Urbano calificado como Residencial Suelo Urbano consolidado frente al núcleo de Eriste (punto D.10).

Deberá atenderse a las siguientes cuestiones:

A lo indicado en los informes de la Dirección General de Medio Natural y del Instituto Aragonés del Agua (puntos A.4 a y punto A.4. b); se realizará el cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado (punto B.6), el grafiado del Sistema General de Infraestructuras Básicas (punto B.7) y se completará la topografía de Eriste y Eresué (punto B.8).

Se aportarán datos sobre la superficie del Sector Industrial del Suelo Urbanizable Delimitado, identificando en planos su situación (punto C.2), y se clasificará el vial que rodea el Suelo Urbano en Sahún (punto C.5). Se unificará la denominación de la calificación Espacios Libres de Edificación con la de Espacios Libres No Edificados en Normativa y planos (punto E.7).

Se clasificará como Suelo Urbano el vía de acceso a Eresué (punto C.6), se reflejarán las

superficies del Suelo Urbanizable Delimitado en la documentación escrita (punto C.8), se aclararán los parámetros aplicables en las Unidades de Ejecución respecto a las que se prevé el desarrollo mediante Plan Especial (punto D.6), en el punto D.7 respecto a la ocupación de parcela en las unidades de ejecución, y en el punto D.9 respecto al viario de la UE-1 de Sahún.

Se tendrá en cuenta el oratorio existente en el Suelo Urbanizable de Eresué (punto D.11), se limitará la ocupación en las parcelas de la Zona Residencial en Suelo Urbano Consolidado (punto E-1), se ajustarán los parámetros en la calificación «ESPACIOS LIBRES NO EDIFICADOS» (punto E-2), se limitará la edificabilidad bruta en el Suelo Urbanizable Industrial (punto E-4), se ajustará el grafiado del Suelo No Urbanizable Especial a las determinaciones de la normativa del propio PGOU (punto E.5.b), se grafirán, con cierta amplitud, las Zonas de Riesgo Geológico, contempladas en el artículo 3.4.2 de la Normativa (punto E. 5 e)), se limitará la altura de la edificación suprimiendo el aprovechamiento de cubierta y, consecuentemente, las lucanas (puntos E.6 y H.2), se atenderá a lo indicado en el punto H.1. sobre la utilización de la mampostería, en el punto H.3 en cuanto a las terrazas como diferencia de fondo entre planta baja y planta primera y en el punto H.5 respecto a los vuelos. Se grafirarán las edificaciones y elementos catalogados (punto H.8).

Se corregirá el artículo 3.1.17, adecuando el número de Unidades de Ejecución en Sahún, (punto F) y lo indicado respecto a las Normas y Ordenanzas en el punto G del apartado de Informe.

Se aclarará el límite del Suelo Urbano No Consolidado (UE - 1) de Eresué (punto C.9), el aprovechamiento relativo a la calificación de Equipamiento al que se alude en el artículo 3.1.21 (punto E.3), la forma en que ha de producirse la fragmentación de los bloques en la calificación Residencial Suelo Urbano No Consolidado (punto H.4), la valoración de la condición arquitectónica ambiental prevista en el artículo 3.1.12 (punto H.6) y el alcance del artículo 4.1.1.3 (punto H.7).

ANEXO II

1.- Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca de fecha de 21 de diciembre de 2004.

PARTE RESOLUTIVA

«Asumiendo el contenido del informe técnico, lo siguiente:

Primero.-

Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sahún, salvo y excepto de los que expresamente quedan en suspenso de la aprobación definitiva y que se menciona más adelante.

Mantener como prescripción y aprobar definitivamente el criterio relativo a la densidad de una vivienda por ciento veinticinco metros cuadrados en los espacios de la subcalificación «denominados como «Espacios Libres de Edificación» del suelo urbano consolidado, según la documentación municipal aportada.

El sector del suelo Urbanizable 1 de Eresué se entiende aprobado definitivamente como No Delimitado, siendo condición de uno de los criterios para su delimitación que la carretera de acceso reúna las mínimas condiciones para soportar las previsiones del suelo urbano y Urbanizable que se proponen.

Segundo.-

En virtud de las resoluciones parcialmente estimatorias dictadas por el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes resolviendo los recursos de alzada interpuestos por el Ayuntamiento y la empresa Ortiz y Dieste S.A., dar y tener por aprobados definitivamente los siguientes ámbitos, con las siguientes prescripciones:

a).- Unidades de ejecución UE-4 y UE-5A de Eriste y el Sector 1 de Eriste. Deberá tenerse en cuenta el informe de riesgo de inundabilidad en una pequeña parte de los ámbitos de la UE 4 y UE 5A, recordando el propio fundamento de derecho decimosexto respecto del cumplimiento de las medidas correctoras e indicaciones de los informes sectoriales de inundabilidad referido y de carácter geológico no aportado.

b).- Unidad de Ejecución 1 y Sector 1 de Eresué, éste como Urbanizable no delimitado. Respecto de la UE 1 deberá atenderse a las indicaciones y prescripciones que deriven del estudio geomorfológico. Se pone de manifiesto al Ayuntamiento que la ubicación del equipamiento en la unidad, en virtud de la topografía se considera muy inadecuada.

c).- En las Unidades de ejecución no será preceptiva la exigencia de redacción de un Plan Especial, salvo que de forma expresa figure la exigencia de un PERI en la documentación aprobada provisionalmente. En la UE-5A, se recomienda al Ayuntamiento replantear un Plan Especial «dada la superficie de la Unidad, su ubicación y el impacto visual» según el fundamento decimosexto (Resolución sobre el recurso de Ortiz Dieste S.A.).

d).- Son recomendaciones las enumeradas en el apartado B) del acuerdo de la Comisión de 10 de febrero de 2004, objeto de recurso, que se relacionan:

C.6 (Se clasificará como Suelo Urbano el vial de acceso a Eresué).

C.8 (Se reflejarán las superficies del Suelo Urbanizable Delimitado en la documentación escrita):

C.9 (Debe aclararse el grafiado superpuesto del plano 11 del límite del Suelo Urbano No Consolidado UE1 de Eresué).

D.3.(Se aclararán los parámetros aplicables en las Unidades de Ejecución respecto a las que se prevé un desarrollo mediante Plan Especial).

D.5.(Se acotará el viario).

D.6 (Se atenderá a lo indicado respecto de los aparcamientos: la segunda plaza por vivienda en la unidad de ejecución, a la que hace referencia el artículo 2.1.25, deberá situarse en el exterior de la parcela, en el interior de la unidad, y sin afectar al viario previsto o que se prevea).

D.7 (En el art. 3.1.19 de la normativa se señala que « la ocupación en planta baja y alzadas vendrá dada por el desarrollo de la UE. Se permite la ocupación de 100% del espacio resultante del desarrollo de la unidad. Vista la ordenación prevista para las unidades de ejecución, sin que se determine el desarrollo a través de ninguna figura de planeamiento, no se comprende a que «desarrollo» se refiere dicho artículo, ni como se permite la ocupación del 100% de las parcelas grafiadas).

D.9 (En la UE1 de Sahún, cuya capacidad es de unas 25 viviendas, se consideran insuficientes las condiciones del viario (fondo de saco y vial de acceso a la calle situada al oeste de la unidad). Debe advertirse, además que la calle paralela al acceso al núcleo con la que entraba el vial por el que se accede a la UE-1, está ocupado bajo rasante, por un sistema de calefacción que, cabe deducir, es de dominio privado.)

D.11 (No se ha contemplado el oratorio existente en el Suelo Urbanizable de Eresué).

[] E.1 (La ocupación en planta baja para la zona residencial en Suelo Urbano Consolidado (artículo 3.1.12) debería limitarse de forma que para mayor superficie de parcela se prevea un menor porcentaje de ocupación.

[] E.2 (Se estima que la edificabilidad neta no debe sobrepasar de 0,75 m2/m2, y el número de viviendas debería limitarse a una unidad cada 150 m2 de parcela. Debería asimismo, preverse un determinado porcentaje de espacios públicos.

[] E.3 (En el art. 3.1.21 relativo al equipamiento, debería aclararse el aprovechamiento al que se alude se refiere a la edificabilidad.

[] E.6 (La altura de la edificación en las calificaciones de Residencial en Suelo Urbano Consolidado, « Espacios Libres de Edificación » y Residencial en Suelo Urbano no consolidado, debería limitarse a PB + 2PP, sin aprovechamiento de cubierta, de forma que se eviten las ventanas en el faldón de cubierta o las lucanas.

[] H.1 (Forma de utilización de la mampostería de fachada)

[] H.3 (En cuanto a las terrazas como diferencia de fondo entre planta baja y primera).

[] H.4. (Respecto de la necesidad de aclarar la forma en que ha de producirse la fragmentación de bloques en la calificación Residencial Suelo Urbano No Consolidado)

[] H.5 (Necesidad de atender a la limitación de los vuelos de la edificación).

[] H.6. (Necesidad de valorar las construcciones preexistentes que tienen la condición arquitectónica ambiental y que, por tanto, pueden conservar su volumen aunque incumplan la ordenanza aplicable.

[] H.7 (Necesidad de aclarar el alcance del art. 4.1.13 relativo al mantenimiento de los valores arquitectónicos y urbanísticos del conjunto, salvo en los casos de ruina legal).

[] H.8 (Necesidad de graficar en los planos los edificios catalogados).

[] G: Respecto del art. 2.1.9 de las Normas y Ordenanzas sobre la conveniencia de definir la ocupación máxima de la planta sótano ; y el art. 3.1.19 sobre estimando que puede carecer de sentido fijar un fondo mínimo.

Tercero.-

1.- Recabar la aportación, y en su caso, incorporación del informe de la comisión provincial de Patrimonio Cultural.

2.- Recabar los informes geológicos y geomorfológicos respecto de los suelos que se proponen como urbanizables, y urbanos no consolidados, en su caso, para la prevención de riesgos naturales, para justificar la idoneidad y aptitud de dichos terrenos para ser urbanizados y por razones del informe de riesgos y de inundabilidad.

3.- Asumir los informes específicos de inundabilidad y Carreteras .

a).- Respecto del nuevo trazado de la variante de la carretera de Sahún que afecta a los Suelos Urbanizables, especialmente el Urbanizable 1 de Sahún, debe haber una reconsideración del Ayuntamiento al respecto; y con relación a la travesía de Eriste debería presentarse una consideración de las afecciones de la propuesta que se haga por el Ayuntamiento como redactor del planeamiento para que se emita el informe sectorial.

b).- Por la importancia de las cuestiones hidrológicas en el término municipal debe recabarse o reiterarse el dictamen expreso de la Confederación Hidrográfica del Ebro sobre el estudio de inundabilidad encargado por el Ayuntamiento y aportado durante la tramitación del PGOU.

4.- Respecto del Sistema General de Espacios Libres, por entenderse se trata de un planeamiento general urbanístico normal y no de pequeño municipio, se prescribe lo siguiente:

* Es preciso que la superficie de dicho Sistema General quede evaluada e incluso grafada en el planeamiento general.

Debe valorarse en función de qué población debe evaluarse la magnitud de dicha superficie.

* No cabe prever que el suelo afecto al Sistema General de Espacios Libres genere aprovechamiento urbanístico.

5.- Se debe completar el Estudio Económico Financiero, conforme con los fundamentos de derecho sexto y séptimo de la resolución de los recursos, por entender que se trata de un planeamiento general urbanístico normal y no de pequeño municipio.

Cuarto.-

Suspender la aprobación definitiva de los siguientes ámbitos que se expresan y referido a los correspondientes núcleos de población, por las razones que se contienen en los informes sectoriales de inundabilidad, ausencia, ausencia del informe de patrimonio de Patrimonio Cultural, informe de Carreteras y por ausencia de la necesaria justificación técnica de idoneidad geológica, mediante estudios geomorfológicos en su caso:

1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

I.- ERISTE:

a).- En el ámbito del PERI 1, por riesgos de inundabilidad según el informe específico. Debe aportarse en su caso estudio geológico, dada la pendiente y la situación .

b).- En el ámbito del PERI 2 - actuación realizada de Linsoles, como suelo no Urbanizable, hasta que se aclaren los diversos extremos contenidos en el informe de inundabilidad, y los planteados tanto en propio PGOU (resolución del problema de comunicación y accesos, creación de equipamiento comunitario, renovación del uso del suelo) y los del informe técnico para saber si se agota la edificabilidad y el número de viviendas (169 unidades).

c).- En el ámbito del PERI 3, por razón del estudio de inundabilidad.

d).- En el ámbito del SUNC UA5B por razón del estudio de inundabilidad.

2.- SUELO URBANIZABLE

I).- SAHUN

El suelo Urbanizable del Sector 3 y 4, por no aportarse estudio geomorfológico que justifique la clasificación como Urbanizable y avalu su idoneidad y aptitud para ser urbanizados, así como el análisis del impacto visual y efectos sobre el paisaje.

II).- ERISTE

a).- Suelo Urbanizable 2A por razón del estudio de inundabilidad y por no aportarse estudio geomorfológico que justifique dicha clasificación como Urbanizable.

b).- Suelo Urbanizable 2B por razón del estudio de inundabilidad y por no aportarse estudio geomorfológico que justifique dicha clasificación como Urbanizable.

c).- Suelo Urbanizable 3 por razón del estudio de inundabilidad y por no aportarse estudio geomorfológico que justifique dicha clasificación como Urbanizable.

3.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

ERISTE

Los suelos situados entre la UE 5 B y el Urbanizable 2A, entre la carretera y el río, por razón del estudio de inundabilidad.

Los suelos situados al norte de la carretera junto a la UE 5A y al suelo Urbanizable 1 por razón del estudio de inundabilidad.

En estos casos deberá buscarse por el Ayuntamiento, con el asesoramiento específico competente en la materia hidráulica, y con la Administración Hidráulica, las soluciones más convenientes para el interés general.

Quinto.-

Deben tener presente las suspensiones expresas del acuerdo de la Comisión de 10 de febrero de 2004, no anuladas expresamente en la resolución de los recursos y no resueltas en la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento, que se mencionan a continuación, con los epígrafes del acuerdo citado, pasando las mismas a considerarse prescripciones que deben ser cumplidas, con el resto de las prescripciones recogidas en el presente acuerdo:

[] 1.2.B. A. 4 a) y A.4 b) (Debe atenderse a lo indicado en el informe de la Dirección General de Medio Natural respecto a los Montes de Utilidad Pública y las vías pecuarias. Debe atenderse a las diversas indicaciones del informe del Instituto Aragonés del Agua, especialmente respecto a la previsión de las redes infraestructuras y a la localización de la depuradora)

[] 1.2 B.7 (Deben graficarse, en la forma indicada en el informe del Instituto Aragonés del Agua, el Sistema General de Infraestructuras Básicas, justificando la capacidad de las mismas y su relación con las previsiones del planeamiento.

[] 1.2.B.8 (Se completará la topografía de Eriste y Eresuél).

[] 1.2.C.2 (Se aportará la superficie del Suelo Urbanizable de carácter industrial, si bien sí se ha grafado dicho suelo en el plano 4.2.

[] 1.2.C.5. (Se clasificara el vial que rodea el Suelo Urbano de Sahún). (En Sahún debería clasificarse el vial que rodea el Suelo Urbano Consolidado y el No Consolidado, por el Sudeste).

[] 1.2.E.7 (Se identificará la denominación de la calificación de Espacios Libres de Edificación, con la de Espacios Libres No Edificados).

[] E.4 (Se limitará la edificabilidad en el Suelo Urbanizable de carácter industrial).

[] E.5. b) (Se ajustará el grafado del Suelo No Urbanizable Especial a las determinaciones de la normativa del propio Plan General).

[] E.5.e) (Deberá aportarse el estudio geomorfológico, y en su caso y consecuencia se graficarán las Zonas de Riesgo Geológico que se contemplan en el artículo 3.4.2. de la Normativa -relativas al Suelo Urbano y Urbanizable).

[] E.5.f) Se regularán los usos permitidos en las «Actuaciones de Interés Público Específicas « en Suelo No Urbanizable.

[] F.- Se corregirán el número de Unidades de Ejecución de Sahún, en el art. 3.1.17.

[] G).- Se realizará la corrección respecto a las ordenanzas, ya que no se ha realizado ninguna en la nueva documentación.

Sexto.-

Aclaraciones y observaciones. Respecto de la prohibición de lucanas, que deviene recomendación, debe aclararse la contradicción del art. 2.1.16 entre la permisión de lucanas y la prohibición de no permitir construcciones fuera del sólido edificabledebiendo integrarse en el plano de cubierta.

Séptimo.-

Se remitirá al Ayuntamiento el informe de los servicios técnicos para su consideración.

Octavo.-

Se publicarán las Ordenanzas correspondientes, y se registrará este acuerdo en el Libro Registro de Instrumentos de Ordenación y Gestión previsto en el art. 145 del Reglamento de plegamiento y gestión urbanística.

Se refundirá el planeamiento general municipal.

Por el Ayuntamiento en Pleno se acuerda por unanimidad:

1.- Tomar razón del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca adoptado en fecha de 21 de diciembre de 2004, notificado con fecha de 27 de enero de 2005, número de registro de salida 8166.

2.- Ordenar la publicación de las Ordenanzas correspondientes

3.- Ordenar la realización del texto refundido recogiendo las prescripciones y recomendaciones no expresamente anuladas por la resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha de 9 de julio de 2004 en expediente número RSAU-19/2004 del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en Sesión celebrada el día 10 de febrero de 2004 y notificada con fecha de 17 de febrero de 2004, número de registro de salida 14175, así como lo ordenado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, según acuerdo adoptado en fecha de 21 de diciembre de 2004, notificado con fecha de 27 de enero de 2005, número de registro de salida 8166.

4.- Indicar que contra esta resolución puede interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

5.- Facultar al Sr. Alcalde tan ampliamente como en derecho proceda para que otorgue cuantos actos jurídicos sean precisos en la ejecución de este acuerdo.

2.- INFORME DE LOS SERVICIOS TECNICOS

1.- Se analiza la incidencia de la documentación aportada respecto a los distintos aspectos que determinaban la suspensión de la aprobación definitiva y la necesidad de cumplimiento de prescripciones que derive del acuerdo de la CPOT de 10 de febrero de 2004, teniendo en cuenta la anulación de determinadas suspensiones consecuencia de la resolución de los recursos de alzada descrita en el punto b) del apartado de Antecedentes del presente Informe:

1.1.- El mencionado acuerdo indica que «Especialmente se estima que se debe prescribir un replanteamiento global de la capacidad del modelo territorial adoptado que según cálculos estimativos derivados de las determinaciones de planeamiento analizando y de su potencial capacidad residencial. (más de 3.000 viviendas), cabría evaluar en más de 12.000 habitantes...».

Cabe indicar al respecto:

Sobre la capacidad residencial del Plan General el acuerdo de resolución del recurso formulado por el Ayuntamiento indica: «...aún aceptando las cifras expresadas en el escrito de recurso, se traduce en una capacidad de 2.884 viviendas y 8.075 habitantes, lo que supone multiplicar la población actual, cifrada en 311 habitantes según censo de 1995) por 25, lo que equivale a un aumento del 2.596%...»

La única alteración que deriva de la capacidad residencial, de la nueva documentación, se concreta de la densidad en la calificación Residencial en Suelo Urbano Consolidado (que cabe también entender aplicable a la «subcalificación « Espacios Libres de Edificación). Dicha limitación de densidad se establece al fijar el número máximo de viviendas como el resultado de dividir la superficie construida por 125.

Debe pues valorarse dicha cuestión teniendo en cuenta la resolución de los recursos que anteriormente se ha expuesto, así como el resto de indicaciones que se realizan a continuación en el presente informe.

1.2.- En cuanto a los demás aspectos reseñados en el acuerdo de la CPTO de 10 de febrero de 2004, ha de indicarse:

1.2.A.a) No se ha aportado el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.
1.2.A.b) El informe del Servicio Provincial de obras Públicas Urbanismo y Transportes respecto a las carreteras indica lo siguiente:

* Eresué: No está afectado por ninguna carretera de titularidad del Gobierno de Aragón.
* Sahún: Para poder emitir informe respecto al PGOU deberá presentarse una nueva propuesta que contemple el nuevo trazado de la carretera A-139 a su paso por Sahún, reflejando el estado de las líneas de edificación respecto a la carretera proyectada.

*Eriste: Para poder emitir informe se debe presentar un plano de planta reflejando las líneas de edificación que se indican, tanto para la margen derecha como para la izquierda.

1.2.A.c) * Se ha aportado el estudio hidrológico redactado por «eid Consultores». No consta que haya sido informado por la Confederación Hidrográfica del Ebro. Dicho informe define las zonas inundables, (ver Anejo B al presente informe), estableciendo las siguientes conclusiones:

+ Eriste presenta un riesgo de inundabilidad muy superior a los demás, especialmente por curso del Río Esera. En este tramo de río está encauzado mediante defensas laterales y diques transversales de fondo. La anchura del cauce artificial es del orden de 30 metros y las defensas laterales se elevan sobre el terreno natural adyacente. Esta situación, junto con el elevado caudal de avenida (1.092 m³/seg) provoca una amplia faja inundable (unos 200 metros) con un grado de peligrosidad muy elevado.

+ El Barranco de Mata Somers en Eriste, que desemboca en un pequeño cono de deyección, se ha encauzado artificialmente en una obra inestable e insuficiente que produce un desvío lateral de unos 400 metros y que genera zonas inundables que no lo serían en condiciones naturales.

+ El Barranco de Eriste produce una zona inundable con una peligrosidad elevada, pero restringida al cauce, que está muy encajado. No obstante existen algunas construcciones pegadas al cauce cuya altimetría resulta insuficiente.

+ En Sahún y Eresue (ver Anejos C y D al presente informe), los barrancos producen zonas inundables estrechas y muy encajadas.

* Se deduce pues la inundabilidad de los siguientes ámbitos:

+ Gran parte del Suelo Urbano No Consolidado PERI 1 de Eriste.
+ Suelo Urbano No Consolidado PERI 2 de Eriste, en el que se localiza la actuación realizada en Suelo No Urbanizable « Linsoles». Para dicho ámbito el PGOU prevé la resolución de problemas derivados de la renovación de uso del suelo, creación de equipamiento comunitario, resolución de problemas de comunicación, y accesos y problemas de inundabilidad. No queda claro si la construcción existente agota la edificabilidad (0,5 m²/m²) y el número de viviendas (169 unidades) permitidas.

+ Suelo Urbano No Consolidado PERI 3 de Eriste.

+ Suelo Urbano No Consolidado UE-4 de Eriste, sólo en sus cotas más bajas. (Respecto a dicha unidad la resolución de los recursos anula la suspensión de la aprobación definitiva).

+Suelo Urbano No Consolidado UE-5A de Eriste, en sus cotas bajas.(Respecto a dicha unidad la resolución de los recursos anula la suspensión de la aprobación definitiva).

+ Suelo Urbano No Consolidado de la UE -5B de Eriste.

+ Suelo Urbano Consolidado situado entre la UE-5-B y el Suelo Urbanizable 2A de Eriste.

+ Suelo Urbanizable 2 A de Eriste.

+ Suelo Urbanizable 2 B de Eriste.

+ Suelo Urbanizable 3 de Eriste.

* Se estima, en función de lo indicado, que debe mantenerse la suspensión de dichos ámbitos si bien respecto a las Unidades de ejecución UE-4 y UE -5A de Eriste debe tenerse en cuenta la anulación de la suspensión de la aprobación definitiva por la resolución de los recursos de alzada, observando, no obstante, que en el fundamento de derecho decimosexto de dicha resolución se indica que « la nulidad de dichas suspensiones no impide la exigencia del cumplimiento de las prescripciones, medidas correctoras o indicaciones que en relación con los mismos pudieran formularse en los distintos informes sectoriales».

1.2.A.d) * Únicamente se prevé, respecto del módulo de 5 m²/habitante para el Sistema General de Espacios Libres lo siguiente: « Los planes parciales especificarán dentro de cada uno de ellos el sistema general de espacios libres recogido en el artículo 33 .c) de la LUA, estableciéndolo en proporción no inferior a 5 m²/habitante, sin incluir en su cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas, ni dotaciones locales «.

Por otra parte se deduce del cuadro de los distintos ámbitos de Suelo Urbanizable que se prevé que dichos espacios libres con carácter general de Sistema General aprovechamiento.

*Al respecto deben realizarse las siguientes indicaciones:

+Es preciso que la superficie de dicho Sistema General quede evaluada e incluso grafiada en el planeamiento general.

+ Debe valorarse en función de qué población debe evaluarse la magnitud de dicha superficie.

+ No cabe prever que el suelo afecto al sistema General de Espacios Libres genere aprovechamiento urbanístico.

1.2.A.e) El Estudio Económico aportado evalúa -cabe entender que en euros- las actuaciones públicas en Suelo Urbano Consolidado y las dotaciones en Suelo Urbano No Consolidado.

*Entendiendo, como lo hacen los fundamentos de derecho sexto y séptimo de la resolución del recurso formulado por el Ayuntamiento que nos encontramos ante un PGOU « complejo», el Estudio Económico debe incluir la valoración de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, y la evaluación referida a las actuaciones programadas para el suelo urbano y Urbanizable, posiblemente haciendo referencia a las actuaciones contempladas en el apartado V de la Memoria del PGOU.

1.2.A.f) Si bien la resolución del recurso del Ayuntamiento anula la suspensión de la aprobación definitiva del Sector I del Suelo Urbanizable de Eresué, también establece (Fundamento de derecho decimocuarto) que el mismo debe incluirse en la categoría de No Delimitado - cuestión que queda clara en la nueva documentación que se analiza- en función, principalmente de las características de acceso al núcleo.

No se contempla en la documentación aportada dicha circunstancia que debería figurar como determinación propia del Suelo Urbanizable No Delimitado, con carácter de criterio para la delimitación del sector (artículo 38 de la LUA) estableciéndose la necesidad previa a dicha delimitación, de que la carretera de acceso alcance unas dimensiones propias para dar servicio al Suelo Urbano y, además a las 82 viviendas previstas en el Suelo Urbanizable No Delimitado.

1.2.A.g) Si bien en función de la resolución del recurso formulado por ORTIZ Y DIESTE S.A., se anula la exigencia del desarrollo mediante Plan Especial de las Unidades de Ejecución, en el fundamento de derecho decimosexto de la mencionada resolución, se recomienda que se incorpore al documento de Memoria un estudio del nivel de dotaciones resultantes de la ordenación directa y comparativo en los mismos niveles reglamentarios en caso de los desarrollos mediante Plan Especial.

1.2.A.h)

1) Deben mantenerse las suspensiones previstas por el acuerdo de la CPOT de 10 de enero de 2004 que no han sido anuladas por el recurso de alzada. Es decir:

Sectores 3 y 4 de Sahun, Sector 2 y 3, y PERI 1 de Eriste ya que no se ha aportado el estudio geomorfológico que justifique su clasificación, estando además como se ha indicado en el apartado correspondiente, los Sectores 2 y 3 y PERI 1 de Eriste afectados en función del estudio de inundabilidad.

2) En cuanto a los ámbitos en los que ha sido anulada la suspensión de la aprobación definitiva - Unidades de Ejecución UE-4 y UE -5A- deben mantenerse las prescripciones que deriven de los estudios morfológicos y el de Riesgo de Inundabilidad.

3).- Respecto a la Unidad de Ejecución UE-1 de Eresué, atendiendo al fundamento de derecho decimosexto de la resolución del recurso formulado por el Ayuntamiento, se deberá atender a las prescripciones, medidas correctoras e indicaciones del estudio geomorfológico.

4).- En cuanto al Suelo Urbano de Conques, queda delimitado en el plano número 10, con una superficie de 2.265 m². Se prevé para la totalidad del ámbito, con objeto de proteger el Acebal de Conques, la Iglesia Románica de San Esteban y el conjunto del Torreón medieval y los edificios anexos al desarrollo de un PLAN ESPECIAL (PERI 4), permitiéndose los límites de ocupación del suelo y edificabilidad establecidos en el art. 7.5.3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia.

5).- En cuanto al ámbito de Espacios Libres de Edificación, el acuerdo de la CPOT de fecha de 10 de febrero de 2004, en su punto A.h) suspende, de manera expresa, la aprobación definitiva de los mismos, y en el punto B.E.2, establece que se ajustarán los parámetros en la calificación «Espacios Libres No Edificados».

Al respecto la mencionada resolución de los recursos de alzada no anula de manera expresa la suspensión indicada si bien la resolución del recurso de Ortiz y Dieste S.L., establece que debe considerarse como mera recomendación el contenido de la mencionada prescripción. En relación a dicha cuestión el informe de los servicios técnicos previo al acuerdo de la CPOT estimaba que la edificabilidad neta no debería sobrepasar los 0,75 m²/m² y el número de viviendas debería limitarse a una unidad cada 150 m² de parcela y que debería asimismo preverse un determinado porcentaje de espacios libres.

La nueva documentación aportada únicamente calcula la aplicación de la fórmula asignada a la edificabilidad por tramos de 25 m² de parcela (dicha edificabilidad oscila de 2,98 m²/m² a 1,20 m²/m²), si bien ha de tenerse en cuenta que para todo el Suelo Urbano consolidado - del que forman parte los Espacios Libres de Edificación - se ha limitado la densidad a una vivienda por cada 125 m² construidos.

Debe pues valorarse si opera la suspensión del referido ámbito y si cabe contemplar, tras la resolución de los recursos, las limitaciones contempladas en el informe técnico antes descritas.

6).- En cuanto a la UE-1 de Eresué, respecto a la que la resolución de los recursos de alzada ha anulado la suspensión de la aprobación definitiva, debe valorarse si ha de alterarse la ubicación del equipamiento en dicha unidad, cuya topografía se considera «nefasta» en el informe técnico de fecha de 2 de febrero de 2004 que sirvió de antecedente al acuerdo de la COPA.

7).- Debe mantenerse la suspensión de la aprobación definitiva del Suelo calificado Residencial en Suelo Urbano Consolidado frente al núcleo, al otro lado de la carretera en Eriste, que también es susceptible de inundabilidad.

1.2.A.i) No se altera la regulación que imposibilita edificar en pendientes superiores al 25%. Debe valorarse dicha circunstancia.

1.2.b), A.4.a) y A.4.b) .No se han incluido las determinaciones que derivan de los informes de la Dirección General de Medio Natural (limitaciones relativas a las vías pecuarias)ni del Instituto Aragonés del Agua.

1.2.B.6) No se ha calculado el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado. Finalmente para el Suelo Urbanizable se ha adoptado la categoría de No Delimitado.

1.2.B.7) No se ha grafiado el Sistema General de Infraestructuras Básicas.

1.2.B.8) No se ha contemplado la topografía de Eriste y Eresué.

1.2.C.2) No se ha aportado la superficie del Suelo Urbanizable de carácter industrial, si bien se ha grafiado dicho suelo en el plano 4.2.

1.2.C.5) No se clasifica el vial que rodea el Suelo Urbano de Sahún.

1.2.E.7) No se ha identificado la denominación de la calificación Espacios Libres de Edificación con la de Espacios Libres No Edificables.

E.4) No se ha limitado la edificabilidad en el Suelo Urbanizable de carácter industrial.

E.5.b) No se ha ajustado el grafiado del Suelo No Urbanizable Especial a las determinaciones de la normativa en el propio Plan General.

E.5. e) No se ha grafiado las zonas con Riesgo Geológico, contempladas en el art. 3.4.2 de la Normativa del Suelo Urbano y Urbanizable.

E.5.f) No se han regulado los usos permitidos en las «Actuaciones de Interés Público Específicas» en el Suelo No Urbanizable.

F) No se ha corregido el número de Unidades de Ejecución de Sahún en el artículo 3.1.17

G) No se ha realizado ninguna corrección respecto a las ordenanzas.

1.3).- Las prescripciones del apartado B)del acuerdo de la CPOT de 10 de febrero de 2004, que se indican a continuación, se han de convertir en recomendaciones, en función de los recursos de alzada.

C.6.- Se clasificará como Suelo Urbano el vial de acceso a Eresué.

C.8.- Se reflejarán las superficies del Suelo Urbanizable Delimitado en la documentación escrita. (Al respecto debe observarse que ha desaparecido el Suelo Urbanizable Delimitado, convirtiéndolo en No Delimitado).

D.3.- Se aclararán los parámetros aplicables en las Unidades de Ejecución respecto a las que se prevé el desarrollo mediante Plan Especial.

D.5.- Se acotará el viario.
D.6.- Se atenderá a lo indicado respecto a los aparcamientos: potenciar la capacidad de dicho uso en el entorno de los núcleos consolidados y situar la segunda plaza por vivienda en las unidades de ejecución en el exterior de la parcela, en el interior de la unidad y sin afectar al viario previsto o que se prevea.

D.7.- Respecto a la aclaración de la ocupación prevista para las unidades de ejecución.
D.9.- Respecto a la insuficiencia del viario en la UE-1 de Sahún.

D.11.- Respecto a la necesidad de tener en cuenta el oratorio existente en el Suelo Urbanizable de Eresué.

E.1.- Respecto a la limitación de la ocupación en las parcelas de la Zona Residencial en Suelo Urbano Consolidado.

E.2.- Se ajustarán los parámetros en la calificación de « Espacios Libres No Edificados ». Debe tenerse en cuenta lo indicado respecto a dicha calificación, en el punto A.h.5, en cuanto a la aclaración relativa a considerar si opera la suspensión establecida por el acuerdo de la CPOT de 10 de febrero de 2005, valorando si es factible establecer prescripciones o si únicamente cabe establecer recomendaciones.

E.3.- En cuanto al aprovechamiento relativo a la calificación de Equipamiento .

E.6 y H.2.- En cuanto a la limitación de la altura y número de plantas y de las llucanas y ventanas en el faldón de cubierta.

H.1.- Respecto a la forma de utilización de mampostería en fachada

H.3.- En cuanto a las terrazas como diferencia de fondo entre la planta baja y la primera.

H.4.- Respecto a la necesidad de aclarar la forma en que ha de producirse la fragmentación de bloques en la calificación Residencial Suelo Urbano No Consolidado.

H.5.- Necesidad de atender a la limitación de los vuelos de la edificación

H.6.- Necesidad de valorar las construcciones preexistentes que tienen la condición arquitectónica ambiental y que, por tanto, pueden conservar su volumen aunque incumplan la ordenanza aplicable.

H.7.- Necesidad de aclarar el alcance del artículo 4.1.13 relativo al mantenimiento de los valores arquitectónicos y urbanísticos del conjunto, salvo en los casos de ruina legal.

H.8.- Sobre la necesidad de graficar en los planos los edificios catalogados.

2.- Al margen del cumplimiento de las determinaciones del acuerdo de la CPOT de 10 de febrero de 2004, deben realizarse las siguientes observaciones:

2.1.- En cuanto al Suelo Urbanizable a la que se le asigna la categoría de No Delimitado, debe indicarse:

a).- No es propio hacer referencia a la existencia de Sectores, sino a los criterios de delimitación de los mismos (art. 3.2.2 y art. 3.2.5.4).

b). En el artículo 3.2.5.3. debe corregirse la referencia al Suelo Urbanizable Delimitado.

2.2).- En cuanto al Suelo Urbano Delimitado de Conques, debe indicarse:

a).- Debe aclararse la categoría del suelo urbano que se delimita (Consolidado o No Consolidado).

b).- Teniendo en cuenta que la referencia al artículo 7.5.3 de las Normas Subsidiarias Provinciales carece de sentido, ya que dicho artículo es de aplicación al Suelo No Urbanizable, deben aclararse los parámetros edificatorios a los que debe atender el PERI4, así como el régimen transitorio hasta la aprobación del mismo.

c).- Debería delimitarse con mayor claridad el Acebal de Conques.

2.3.- Si bien en función de la resolución del recurso de alzada formulado por Ortiz Dieste S.A. la prescripción H.2 referente a la supresión de las llucanas en cubierta, debe quedar como mera recomendación, sí debe incidirse en la contradicción existente en la redacción del artículo 2.1.16 - que no se ha alterado- que es la siguiente:

« En la cubierta no se permitirán construcciones fuera del sólido edificable debiendo las ventanas integrarse en el plano o pendiente de la misma. La dimensión máxima de esos vanos será de 1 m2. Se permitirán las llucanas en superficies menor a 10 % de la superficie de faldón de cubierta ».

Debe valorarse dicha circunstancia.

2.4)* Debe realizarse una observación respecto a lo planteado en el punto II A) del recurso de alzada del Ayuntamiento. Se indica en dicho punto que una parcela de superficie de 1000 m2, sólo pueden realizarse dos viviendas, en la calificación Espacios Libres de Edificación.

Al respecto, o debe interpretarse que en las posibles segregaciones de dicha parcela no pueden construirse más edificaciones residenciales uni o bifamiliares (uso residencial permitido) en cada una de las parcelas resultantes, o que no es cierto que únicamente puedan realizarse las dos viviendas enunciadas. Así, si se puede dividir la parcela de 100 m2 - no se fija parcela mínima, aunque sí debe mantenerse la edificabilidad de 3 - 1000/1000 = 2m2/m2- en diez de 100 m2 con dos viviendas de 100 m2 en cada parcela (Dicho resultado es susceptible de ser matizado por cuestiones de la forma de la parcela inicial).

* Se plantea dicha cuestión a efectos de que sea aclarada en la normativa vista la interpretación que de la misma realiza el Ayuntamiento.

PROPUESTA.-

Deben valorarse las siguientes cuestiones:

* El modelo territorial adoptado, teniendo en cuenta las resoluciones de los recursos formulados respecto al acuerdo de la CPOT de 10 de octubre de 2004 (punto 1.1. del apartado del Informe).

* En su caso, la población respecto a la que debe calcularse la superficie del Sistema General de Espacios Libres (punto 1.2.A.d).

* Si cabe establecer determinaciones respecto a la calificación « Espacios Libres No Edificados » teniendo en cuenta la resolución de los recursos de alzada (punto 1.2.A.h.5).

* La posibilidad de prescribir la alteración de la localización del equipamiento de Eresué (1.2.A.h.6).

* El incumplimiento de la prescripción del acuerdo de la CPOT, relativa a la prohibición de construir viviendas en el Suelo No Urbanizable (punto 1.2.A.j).

* Valorar, atendiendo a lo indicado en el punto 1.2.A.h.5) el alcance y contenido de la prescripción o, en su caso, recomendación relativa a los «Espacios Libres No edificados » (punto 1.3.E.2).

* Valorar la necesidad de establecer una prescripción o recomendación respecto a la posibilidad de construir llucanas y, en su caso, el tamaño de éstas. (punto 2.3).

Prescribir las siguientes cuestiones:

* La necesidad de atender a lo que derive del informe de la Comisión de Patrimonio Cultural (punto 1.2.A.a).

* La necesidad de atender a lo que derive del informe del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, respecto a las carreteras, teniendo en cuenta que es preciso aportar a dicho servicio la documentación indicada en su informe de 1 de julio de 2004 (punto 1.2.A.b).

Deberá evaluarse y graficarse la superficie del Sistema General de Espacios Libres en el planeamiento general, teniendo en cuenta que dicha superficie no generará aprovechamiento urbanístico (punto 1.2.A.d).

* Aportar un Estudio Económico adecuado (punto 1.2.A.e).

* Debe quedar claro, como criterio de delimitación de sectores en el Suelo Urbanizable de Eresué, la adecuación a la capacidad residencial prevista, de la carretera de acceso al núcleo (punto 1.2.A.f).

* Han de mantenerse las prescripciones relativas a las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-5A, cuya suspensión ha sido anulada por la resolución de los recursos de alzada (punto 1.2.A.h.2). Dichas prescripciones han de ser las que deriven de los estudios geomorfológicos y de riesgo de inundabilidad.

Asimismo han de mantenerse las prescripciones relativas a la UE-1 de Eresué, en función de lo que derive del estudio geomorfológico y de inundabilidad (punto 1.2.A.h.3).

* Deben incluirse las determinaciones que derivan de los informes de la Dirección General del Medio Natural y del Instituto Aragonés del Agua (punto 1.2.A.h.3).

* Debe graficarse el Sistema General de Infraestructuras Básicas (punto 1.2.B.7).

* Debe completarse la topografía en Eriste, y Eresué (punto 1.2.B.8).

* Debe aportarse la superficie del Suelo Urbanizable de carácter industrial (punto 1.2.C.2).

* Debe ajustarse el grafiado del Suelo No Urbanizable le Especial a la normativa del propio PGOU(punto E.5.b).

Deben graficarse las « Zonas de Riesgo Geológico » contempladas en el artículo 3.4.2. de la normativa 8 punto E.5.e).

* Han de regularse los usos permitidos en las « Actuaciones de Interés Público Específicas », en el Suelo No Urbanizable (punto E.5.f).

* Se adecuará, en el art. 3.1.17, el número de Unidades de Ejecución en Sahún, al verdaderamente delimitado.

* Se adecuarán las ordenanzas a lo indicado en el informe técnico de fecha de 2 de febrero de 2004 (exceptuando los artículos 2.1.19 y 3.1.19, en función de lo indicado en el « Fundamento de Derecho Decimocuarto » de la resolución del Recurso de Alzada formulado por Ortiz y Dieste S.A.).

* Atender a indicaciones expresadas en el punto 2.1. del apartado del informe respecto del Suelo Urbanizable.

* Debe atenderse a lo indicado en el punto 2.2. del apartado de Informe respecto al Suelo Urbano Delimitado de Conques.

* Han de mantenerse como recomendaciones, en función del mencionado « fundamento de Derecho decimocuarto » de la resolución del recurso formulado por Ortiz y Dieste S.A, las siguientes:

* La realización del estudio del nivel de dotaciones resultante de la ordenación de las Unidades de Ejecución (punto 1.2.A.g).

* Las prescripciones que, formando parte del apartado B del acuerdo de la CPOT de 10 de febrero de 2004 han de considerarse recomendaciones en función de los recursos de alzada (punto 1.3 del apartado de Informe).

* La aclaración de la capacidad de la calificación de los Espacios Libres de Edificación, en función de la observación realizada por el Ayuntamiento, en el Recurso de Alzada, según lo expuesto en el punto 2.4. del apartado de Informe.

Al margen de lo que derive de la valoración del modelo territorial adoptado, de los informes sectoriales (Patrimonio Cultural, Carreteras, ...) debe mantenerse la suspensión:

* En función del estudio de inundabilidad (punto 1.2.A.c), de :

+ PERI 1, PERI 2 y PERI 3 de Eriste.

+ UA-5B de Eriste. Respecto de las Unidades UE-4 y UE5A de Eriste (en sus cotas bajas) es preciso valorar la incidencia del estudio de inundabilidad teniendo en cuenta la resolución de los recursos que anulan la suspensión de la aprobación definitiva de dichos ámbitos.

+ Suelo Urbano Consolidado situado al norte de la carretera junto a la UE-5A y al Suelo Urbanizable 1 de Eriste .

+ Suelo Urbanizable 2A, Suelo Urbanizable 2B y Suelo Urbanizable 3 de Eriste.

* En base a la falta de justificación de las condiciones geomorfológicas (punto 1.2.A.h.1), de:

+ Sectores 3 y 4 de Sahún

+ PERI 1 de Eriste

+ Sectores 2 y 3 de Eriste.

+ En cuanto a la UE 4 y UE-5A de Eriste y UE-1 de Eresué, cuya suspensión ha sido anulada por la resolución de los recursos deberán prescribirse las determinaciones que derivan de los estudios geomorfológicos.

* En cuanto a la inadecuación de la ordenación (y asimismo por cuestiones de inundabilidad) (punto 1.2.A.h.7):

+ Suelo Urbano Consolidado, ubicado frente al núcleo de Eriste, al otro lado de la carretera.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPIOS DE SAHÚN NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1.1. CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, CONTENIDO Y VIGENCIA.

1.2. CAPÍTULO SEGUNDO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.3. CAPÍTULO TERCERO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

1.4. CAPÍTULO CUARTO. PARCELACIONES 9

1.5. CAPÍTULO QUINTO: LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN.

1.6. CAPÍTULO SEXTO: DISCIPLINA URBANÍSTICA.

1.7. CAPÍTULO SÉPTIMO: OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN.

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZA GENERAL.

2.1. CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

2.2. CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

TÍTULO TERCERO DISPOSICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR.

3.1. CAPÍTULO PRIMERO: SUELO URBANO.

3.2. CAPÍTULO SEGUNDO: SUELO URBANIZABLE.

3.3. CAPÍTULO TERCERO: SUELO NO URBANIZABLE.

3.4. DISPOSICIONES COMUNES A SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

TÍTULO CUARTO. NORMAS DE PROTECCIÓN.

4.1. CAPÍTULO ÚNICO.

ANEXO I.- RELACIÓN DE EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS CATALOGADOS.**TÍTULO PRIMERO****DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.****1.1. CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, CONTENIDO Y VIGENCIA**

Art. 1.1.1. NATURALEZA JURÍDICA.

El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del término municipal de Sahún, clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del municipio.

Art. 1.1.2. FUENTES.

Las disposiciones de las presentes Normas se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes que, de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o competencial, resulten de aplicación prevalente y a los principios fundamentales del Derecho Urbanístico.

Si alguna materia objeto de estas Normas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicará la que sea más restrictiva.

En el supuesto de que algún aspecto no contemplado en las presentes Normas, se aplicará la legislación urbanística y sectorial correspondiente y, subsidiariamente, las Normas Subsidiarias Provinciales de la provincia de Huesca, siempre y cuando sus determinaciones no resultaren contradictorias con las determinaciones legales o las previstas en las presentes Normas.

Art. 1.1.3. ÁMBITO TERRITORIAL.

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan General lo constituye la totalidad del término municipal de Sahún.

Art. 1.1.4. ÁMBITO TEMPORAL.

Estas Normas y Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio definitivo en el Boletín Oficial de la Provincia y regirán indefinidamente.

Art. 1.1.5. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN.

La aplicación e interpretación de los documentos del Plan General corresponde al Ayuntamiento dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Diputación General de Aragón con arreglo a las leyes y de la jurisdicción de los Tribunales.

La interpretación de los documentos integrantes del Plan General se hará a partir del sentido de las palabras y representaciones gráficas de los mismos, atendiendo a:

- La unidad y coherencia de estos entre sí, como integrantes del Plan
 - El cumplimiento de los diversos objetivos del Plan que se expresan en la Memoria para el conjunto del territorio
 - La realidad social del momento y lugar en que se apliquen
- 2.- Las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para la totalidad de las materias que en ella se regulan
- 3.- En la interpretación prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas las de escala de dibujo más próxima al tamaño real
- 4.- En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos concretos a los que se refiera específicamente
- 5.- Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes prevalecerán éstos.
- 6.- Si existiese contradicción entre mediciones sobre planos y en la realidad, prevalecerá la segunda.

Art. 1.1.6. REVISIÓN DEL PLAN.

Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

La revisión del contenido del Plan y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

Art. 1.1.7. MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los Planes deberán contener los siguientes elementos:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
 - b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.
- Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes, salvo en el caso del Plan General, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los párrafos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 50 de la Ley Urbanística de Aragón para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades de que el informe negativo del Consejo o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento.

Cuando la modificación del Plan tendiera a incrementar el aprovechamiento residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, salvo que el incremento derive de aumentos de edificabilidad que precisen cesiones inferiores a doscientos metros cuadrados de superficie, debiendo ubicarse los nuevos espacios preferentemente en el ámbito objeto de la modificación.

Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico del suelo no urbanizable especial o de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de la superficie de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan, así como el previo informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora.

Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.

En todo caso, la modificación del destino de los terrenos reservados en los Planes para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses, aun tratándose de reservas establecidas en el Plan General. En las modificaciones de los Planes Generales de Municipios capitales de Provincia o de los Planes Generales conjuntos de varios Municipios de distintas Provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

Art. 1.1.8. PUBLICIDAD

Los documentos del Plan General serán públicos, por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

Art. 1.1.9. OBLIGATORIEDAD

1. Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los planes, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que contuvieran los planes u ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

Art. 1.1.10. COMPETENCIA SOBRE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, ni de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central, Autonómica o Provincial en materia de infraestructuras y servicios u otras atribuciones, dentro de la coordinación necesaria de iniciativas públicas y privadas en orden a la consecución de objetivos del Plan General.

Art. 1.1.11. REFERENCIAS ABREVIADAS A TEXTOS LEGALES.

Cuantas veces se haga alusión en las presentes normas urbanísticas en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que asimismo se expresan:

Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA).

Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (LRSV).

Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP).
Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

Normas Subsidiarias Provinciales (NN.SS.PP.).

1.2. CAPÍTULO SEGUNDO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Art. 1.2.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. Dicha información habrá de facilitarse en el plazo de un mes y especificará como mínimo la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades que tenga atribuidos dicho suelo, cesiones y obras de urbanización a realizar y el grado de ejecución del planeamiento al tiempo de haberse solicitado la información.

El Ayuntamiento, a solicitud de los ciudadanos, extenderá la cédula urbanística de una finca, constituyendo un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas señaladas en el párrafo anterior.

Las peticiones que se formulen deberán estar suscritas por el interesado o mandatario, dirigidas al Señor Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

La instancia deberá contener las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos y domicilio del interesado.
- b) Descripción documentada del derecho o interés legítimo sobre la base que se presenta la solicitud.
- c) Situación de la finca acompañando un croquis de la misma.
- d) Descripción de la información que se solicita.
- e) Lugar, fecha y firma.

Las informaciones por escrito u otros documentos devengarán los derechos y tasas correspondientes.

Art. 1.2.2. EXHIBICIÓN Y OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS OFICIALES.

Los planos oficiales del planeamiento vigente, cuando los mismos estuvieran aprobados de forma definitiva, estarán, para su exhibición, a disposición de los ciudadanos y de los técnicos directores de obras de construcción en el Ayuntamiento, donde podrán tomarse los datos que resulten necesarios.

La obtención de copias de planos parcelarios o trazados oficiales serán facilitadas en el plazo máximo de quince días hábiles, ingresando en las arcas municipales los derechos y tasas correspondientes.

1.3. CAPÍTULO TERCERO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.**SECCIÓN PRIMERA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Art. 1.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El ámbito del término municipal de Sahún se clasifica en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable no delimitado, suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial, estando sujeto a las determinaciones que para ellos establece el Plan General y legislación de aplicación.

La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos del Plan General denominados «clasificación del suelo» a las siguientes escalas:

Para todo el término municipal: escala 1/40.000

Para el ámbito de los núcleos urbanos de Sahún, Eriste y Eresué: escala 1/1.000

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en zonas se contiene en los capítulos de estas normas dedicados a cada clase de suelo.

SECCIÓN SEGUNDA. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Art. 1.3.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

El Plan General se desarrollará, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, con el alcance, contenido y procedimiento de aprobación reflejado en la LUA y RP.

Art. 1.3.3. INSTRUMENTOS PARA LLEVAR A LA PRACTICA LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

1. Los Proyectos de Obras Ordinarias y de Urbanización tienen como finalidad la de ejecutar las previsiones en materia de urbanización de las normas contenidas en el Plan General y deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales existentes.

2. Las obras aisladas y de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes previstas en el suelo urbano consolidado se ejecutarán mediante Proyectos de Obras Ordinarias.

No obstante, cuando la adquisición de los terrenos para dotaciones exija la regularización de las fincas a fin de adecuar su configuración al Plan General, se tramitará, de acuerdo con el apartado c) del art. 17 de la L.U.A., el correspondiente proyecto de normalización de fincas, según se regula en el artículo 131 de la L.U.A.

3. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general y su posterior desarrollo. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Las obras a incluir en los proyectos de urbanización serán las siguientes:

Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

Red de distribución telefónica y de energía eléctrica.

Red de alumbrado público.

Jardinería en el sistema de espacios libres.

Cualesquiera otras que vengan exigidas por norma sectorial o se consideren necesarias para la actuación urbanística que se pretenda llevar a cabo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los Servicios Técnicos Municipales establecerán las condiciones a cumplir en dichos proyectos en cuanto a estándares de calidad, condiciones de diseño y de adecuación medioambiental.

Los proyectos de urbanización podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se efectúe por técnico de competencia legal, conteniendo los siguientes documentos:

Memoria descriptiva de las características de las obras.

Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.

Planos de proyecto y de detalle.

Pliego de condiciones técnicas, administrativas y económicas de las obras y servicios.

Presupuestos de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

SECCIÓN TERCERA. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Art. 1.3.4 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado según la clase de suelo de que se trate y se ejecutará a través de algunos de los instrumentos de gestión y urbanización previstos en la L.U.A.

2. En suelo urbano consolidado, si la parcela no reúne la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y realización del correspondiente proyecto de obras ordinarias que dote o complete los servicios urbanísticos y de pavimentación que le permita alcanzar la condición de solar, como requisito previo a la edificación.

3. En suelo urbano no consolidado, será suficiente la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación si el Plan General hubiera contenido ya una ordenación detallada y el correspondiente Proyecto de Urbanización. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

4. En suelo urbanizable no delimitado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

Art. 1.3.5 RELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las unidades de ejecución se delimitarán teniendo en cuenta los requisitos contemplados en el artículo 99.2 de la L.U.A. y los principios establecidos en la legislación estatal vigente.

En todo caso, la modificación o supresión de las unidades de ejecución previstas en el Plan General o de las que en desarrollo del Plan General puedan delimitar los Planes Especiales y Planes Parciales, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 61 de la L.U.A. y su contenido se ajustará a lo previsto en el artículo 38 del RGU o precepto que lo sustituya.

Art. 1.3.6 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

La elección y fijación del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente y será elegido en cada caso por el Ayuntamiento.

El sistema correspondiente a las unidades de ejecución definidas es el de compensación. El procedimiento para cambiar el sistema de actuación será el establecido en el artículo 121.3 de la L.U.A.

El desarrollo de las distintas unidades de ejecución, según el sistema de actuación elegido, se efectuará de acuerdo con las normas y requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

1.4. CAPITULO CUARTO. PARCELACIONES

Art. 1.4.1 PARCELACIÓN URBANÍSTICA. CONCEPTO, RÉGIMEN JURÍDICO Y DOCUMENTACIÓN.

Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas sin que previamente haya sido aprobado el instrumento de planeamiento que sea exigible según la clase de suelo que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a la licencia o a la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación visado que la contenga.

No podrán realizarse parcelación alguna que de lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos terrenos sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

Cualquier parcelación urbanística requiere la concesión de licencia municipal que debe ir precedida de un proyecto visado, que como mínimo contendrá:

a) Memoria justificativa de las razones de parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que todas ellas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y son aptas para su edificación según la normativa de aplicación.

b) Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y justificación de que no deja parcelas inedificables con las condiciones señaladas por el Plan.

d) Estudio volumétrico y de impacto visual.

e) Plano topográfico y taquimétrico con indicación del sistema de medición utilizado en el mismo, firmado por técnico competente.

En los casos en que la parcelación se proyectase simultáneamente con un Plan de desarrollo del Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al referido Plan de ordenación.

Art. 1.4.2 PARCELACIONES RÚSTICAS.

Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

La parcelación rústica requerirá la declaración previa de innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

Según la disposición transitoria sexta de la Ley Urbanística de Aragón, hasta que el Gobierno de Aragón fije las unidades mínimas de cultivo se aplicarán en el territorio de la Comunidad Autónoma las determinaciones en el Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 (BOE de 18 de junio). En tanto no se modifique la legislación agraria aplicable al efecto, la unidad mínima de cultivo se fija en 2.500 metros cuadrados de secano y 2.500 metros cuadrados de regadío.

1.5. CAPITULO QUINTO: LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

Art. 1.5.1 LICENCIAS.

Quedan sujetos a licencia todos aquellos actos de edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el término municipal, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

Art. 1.5.2 LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos enumerados en el artículo 1 del RDU.

En particular, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases, de nueva planta

- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes

- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes

- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes

- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso

- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere al Artº. 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón

- Las obras de instalación de servicios públicos

- Las parcelaciones urbanísticas.

- Las autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas

- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado

- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general Los usos de carácter provisional a que se refiere el Artº. 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón

- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes

- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general

- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente

- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo

- La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado

- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública

- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas

Dentro de las licencias urbanísticas se distinguirán las obras mayores de las obras menores.

Art. 1.5.3 OBRAS MENORES Y MAYORES.

La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados; circunstancias cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra menor.

En ningún caso suponen alteración de volumen o superficie construida, del uso objetivo, reestructuración, distribución o modificación sustancial de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas y locales, ni afectan a la estructura (pilares, vigas, etc.), o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, sino que se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia: enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, rejados y análogos, cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, colocación de cercas o vallas de protección, andamios apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras, reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.) colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otra similares.

Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38 de 1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.

En caso de estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir proyecto y asistencia de dirección técnica que dirija las obras.

Art. 1.5.4 COMPETENCIA MUNICIPAL.

1. La concesión de licencias corresponderá al Alcalde, salvo que las ordenanzas municipales o las leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno o a la Comisión de Gobierno.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada y se otorgarán, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de los principios básicos del Derecho urbanístico, legislación urbanística, planeamiento urbanístico, ordenanzas municipales y legislación específica que resultara de aplicación.

3. El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras realizadas, ni su obtención podrá ser revocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

4. Las condiciones especiales bajo las que se otorgue la licencia se harán constar en el documento acreditativo de la misma que se notifique a su titular.

5. Toda licencia implicará para su titular el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

- Reposición de las aceras confrontantes a la finca.

- Indemnización de los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, canalizaciones, alcantarillas y otros elementos análogos.

- Instalación y mantenimiento en buen estado de las vallas protectoras de la finca mientras dure la ejecución de las obras.

Art. 1.5.5 PROCEDIMIENTO.

1. La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde firmada por el propietario o por el Técnico Director Facultativo correspondiente, en su caso, legalmente capacitado, indicando el nombre, apellidos y domicilio del propietario, a la que se acompañará:

A) Si se trata de obras menores, documento en que se exprese con claridad la localización y el objeto de la obra, croquis con expresión exacta de dimensiones y presupuesto detallado por partidas, incluyendo, en su caso, materiales y manos de obras, salvo que la naturaleza y escasa entidad de las obras no lo requiera.

B) Si se trata de obras mayores, redacción del oportuno proyecto técnico, suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, adjuntando Plano topográfico y taquimétrico con indicación del sistema de medición utilizado en el mismo, firmado por técnico competente, con tantos ejemplares como organismos hubieran de informar de la petición.

El contenido del proyecto técnico se ajustará a lo definido como tal en la Ley 38 de 1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Ayuntamiento.

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la petición, con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la LRJAP.

Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el art 71 de la LRJAP.

Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o

b) De otorgamiento, indicando en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes si se trata de obras menores y de tres meses para los supuestos de obras mayores, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.

Si transcurridos tales plazos no se hubiese notificado la resolución, el interesado podrá entender estimada su petición en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio facultades en contra de la legislación o el planeamiento.

Cuando, con infracción de lo dispuesto en el apartado anterior, se estime otorgada alguna licencia por silencio administrativo positivo y el peticionario ejerciera las determinaciones del proyecto, no habrá indemnización a su favor si se ordenará la suspensión de las obras o a la demolición de lo realizado.

Art. 1.5.6 CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

Las licencias caducan:

- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezasen a ejercer las actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga por razones justificadas por el mismo órgano que la concedió.

- Si una vez iniciadas las obras a que se refiere la licencia concedida éstas se interrumpen por causa imputable al titular de la misma durante un plazo de seis meses, no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.

- Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin que se hayan reanudado las obras.

- Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin haber terminado las obras.

La declaración de caducidad, que deberá adoptarse previa audiencia al interesado, comportará los siguientes efectos:

- El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad objeto de licencia.

- La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

Art. 1.5.7 TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

Será preceptiva la solicitud de licencia de primera utilización y ocupación una vez finalizadas las obras. A tal efecto, deberá presentarse en el Ayuntamiento, en su caso, certificado de fin de obra expedido por el director técnico, visado por el Colegio oficial respectivo, haciendo constar el importe efectivo de la misma, así como la cédula de habitabilidad en edificios destinados a vivienda y la justificación de alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia, procediéndose a la liquidación definitiva de los tributos municipales conforme al importe efectivo de la obra.

Art. 1.5.8 CÉDULA DE HABITABILIDAD Y LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.
La cédula de habitabilidad se obtendrá previamente a la ocupación de las viviendas, actuándose conforme a lo establecido en la legislación específica.

Ninguno de los servicios urbanos podrá obtenerse sin la posesión de la cédula de habitabilidad y de la licencia municipal de primera utilización y ocupación, debiendo exigirse la acreditación de tales licencias en las respectivas compañías o empresas suministradoras para la contratación del servicio.

Las empresas suministradoras no podrán proceder al enganche de los servicios de aguas, energía o teléfono sin la previa confirmación de que las obras cuentan con dichas autorizaciones.

Art. 1.5.9 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

No se podrá iniciar una obra sin que previamente se haya concedido la licencia y se hayan satisfecho las tasas que correspondan.

Cuando se ejecuten obras sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones se aplicarán las disposiciones contenidas en la LUA.

Art. 1.5.10 LICENCIA DE ACTIVIDAD CLASIFICADA.

Se exigirá para actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora sobre tales actividades.

Art. 1.5.11 LICENCIA DE APERTURA.

Se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen de licencia de actividad clasificada y tendrá a asegurar que los locales e instalaciones reúnan las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

Art. 1.5.12 LICENCIA DE INSTALACIÓN.

Se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

Art. 1.5.13 RESOLUCIÓN ÚNICA.

En los supuestos de en que se requiera la licencia de apertura o actividad y, además, licencia urbanística será objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de la licencia de apertura o actividad tendrá prioridad sobre la urbanística. Si procediera denegar la primera se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.

En cambio si procediera otorgar la licencia de apertura o actividad, el órgano competente pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria al interesado.

En estos supuestos, el plazo máximo de resolución será de cuatro meses.

Art. 1.5.14 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

1. Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes normas urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia urbanística ante el Ayuntamiento

2. La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalación proyectadas. En ajeno a la memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

La documentación deberá presentarse en el correspondiente proyecto técnico, tal y como es definido en la Ley 38 de 1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y conteniendo las exigencias del art. 2, 3 y 4 de la misma. Entre otra, la siguiente:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las normas que le sean aplicables, con el contenido suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas. Memoria de cimentación, estructura y orificios.

- Planes generales a escala y acotados de plantas, alzados y secciones.

- Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

- Planos de cimentación y estructura, plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.

- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.

- Estado de mediciones.

- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

- Plano topográfico y taquimétrico con expresión del sistema de medición visado por técnico competente.

Art. 1.5.15. TRANSMISIBILIDAD DE LAS LICENCIAS.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o de un servicio serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la corporación, sin lo cual ambos quedarán sujetos a las responsabilidades que se derivaren para el titular.

1.6. CAPITULO SEXTO: DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 1.6.1 VIGILANCIA DEL PLAN.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de este Plan General y de su planeamiento de desarrollo, ejerciendo las potestades de su incumbencia.

Art. 1.6.2 COMPETENCIA SOBRE INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración Autonómica y Local, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 1.6.3 INFRACCIONES URBANÍSTICAS. CONCEPTO Y REGULACIÓN.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquélla, siendo de aplicación en cuanto a su regulación, clases y procedimiento lo previsto en los artículos 202 a 209 de la LUA y en la reglamentación que los desarrolle.

1.7. CAPÍTULO SÉPTIMO: OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN**Art. 1.7.1 DEBER DE CONSERVACIÓN.**

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles deberán mantenerlos en todo momento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedan sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación de plazo de realización.

Art. 1.7.3 PRECAUCIONES DE SEGURIDAD POR MOTIVOS CULTURALES O TURÍSTICOS.

1. El Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

2. Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Art. 1.7.3 PRECAUCIONES DE SEGURIDAD.

Antes del comienzo de ejecución de una obra, cualquiera que fuere su naturaleza, se adoptarán las medidas de seguridad que vengan establecidas por la legislación vigente además de las que se consideren oportunas al objeto de evitar daños en las personas o las cosas, pudiendo el Ayuntamiento dictar cuantas medidas considere excepcionales a tal fin.

**TÍTULO SEGUNDO.
ORDENANZA GENERAL.****2.1. CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN****Art. 2.1.1 CONTENIDO Y ALCANCE.**

El presente título tiene por objeto determinar las condiciones generales a las que han de someterse las edificaciones y obras en el término municipal de Sahún, sin perjuicio de aquellas ordenanzas particulares que el Plan General establece para cada una de las calificaciones o zonas en suelo urbano, o aquellas otras que se establezcan para los ámbitos de los distintos planes especiales o parciales que definitivamente se aprueben como desarrollo del planeamiento general.

SECCIÓN PRIMERA.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**Art. 2.1.2 APROVECHAMIENTO MEDIO.**

El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución o sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos entre su superficie total, incluidos todos los sistemas generales que tuviera adscritos.

Art. 2.1.3 EDIFICABILIDAD.

Es un coeficiente que expresa en los metros cuadrados de superficie construida edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

Art. 2.1.4 SUPERFICIE EDIFICADA.

El cálculo de la superficie edificada considerará: todos los cuerpos cerrados del edificio por encima de la rasante; en el aprovechamiento bajo cubierta, toda la superficie con una altura superior a 1,50 metros.

SECCIÓN SEGUNDA.- CONDICIONES DE LA PARCELA.**Art. 2.1.5 PARCELA.**

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo. Parcela mínima es la que se establece por el planeamiento según las zonas, por debajo de la cual no se permite la edificación como parcela independiente. No se podrán dividir aquellas parcelas que sean menores del doble de la parcela mínima, determinada en cada zona.

Art. 2.1.6 ALINEACIÓN.

Son los límites que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos públicos o privados.

Son también alineaciones las líneas de fachada cuando así se señale en los planos de planeamiento.

Art. 2.1.7 LÍNEAS DE FACHADA.

Son las líneas que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no con las alineaciones o con los linderos de parcela.

Pueden existir alineaciones que definan los espacios libres privados dentro de una parcela para señalar los límites de la edificación o líneas de fachada.

Art. 2.1.8 RASANTES.

Se designa como rasante oficial la rasante definitiva del viario que determine el planeamiento, los planes parciales o los proyectos de urbanización correspondientes.

Si la edificación no se alineara a vial o la parcela tuviera desniveles acusados, se considerará plano para el cómputo de alturas el plano de rasante del terreno según la definición de las NN.SS. PP., esto es el suelo de la planta baja.

Art. 2.1.9 OCUPACIÓN.

Es la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, pudiendo referirse a la planta baja o a las distintas plantas alzadas. La superficie ocupada viene definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, excluyendo los vuelos sobre la vía pública.

Art. 2.1.10 RETRANQUEO.

Es la separación entre la línea oficial y la línea de fachada. Sólo se admitirán aquellos retranqueos señalados en los planos de ordenación o en el desarrollo de los planes parciales correspondientes, así como los contemplados en las ordenanzas específicas de cada zona.

Art. 2.1.11 FONDOS.

Fondo de la edificación es la distancia medida perpendicularmente desde la alineación oficial hasta la fachada interior recayente en el interior de la parcela.

Se denomina fondo máximo edificable al límite por encima del cual no puede edificarse aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

Se denomina fondo mínimo a aquel que puede ser edificado en toda la longitud de la fachada y con la altura permitida, aunque supere la edificabilidad establecida por las ordenanzas.

SECCIÓN TERCERA.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**Art. 2.1.12 PLANTAS.**

Plantas de un edificio son los distintos niveles donde se distribuye la edificabilidad permitida, distanciados entre sí en la altura libre mínima definida por las ordenanzas.

Se denomina altura libre la distancia entre la cara superior del pavimento hasta la inferior del techo de la planta superior que la delimita.

El número de plantas de una edificación es el cómputo total de las situadas por encima de la rasante, incluyendo el semisótano que sobresalga más de un metro sobre la misma, la planta baja y las plantas de piso o alzadas. El aprovechamiento del espacio bajo la cubierta podrá utilizarse como superficie edificable, computándose, en este caso, toda la superficie que disponga de una altura al techo de más de 1,5 metros.

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta podrá constituir una unidad de vivienda diferenciada en edificios con PB + 1 + AC. En edificios con PB + 2 + AC el aprovechamiento bajo cubierta (AC) estará necesariamente vinculado a la planta inferior y con acceso desde la misma.

Art. 2.1.13 ALTURA.

La altura del edificio es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del alero en su punto de mayor altura, en su intersección con la fachada. Se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la primera crujía.

En parcelas o solares cuyas rasantes no sean las oficiales o varíen de un extremo a otro no deberán superarse ni el número máximo de plantas ni la altura máxima. Se podrán realizar escalonamientos con frente de fachada menor o igual a 7 metros, midiéndose la altura en el punto medio de cada uno de los tramos. Esto sólo se aplicará cuando la longitud de la fachada sea mayor de 14 metros.

Art. 2.1.14 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

a) La pendiente de la cubierta no será superior al 50% respecto del plano horizontal, ni la altura máxima visible del edificio por encima de la altura máxima permitida excederá 3,00 metros.

El borde inferior del alero coincidirá como máximo con el plano de la altura máxima permitida, siempre que no se encuentre a más de un metro sobre la cara baja del forjado de la última planta. El borde superior del alero se encontrará como máximo 25 centímetros por encima del borde inferior de la losa.

b) Bajo la cubierta se permiten los siguientes usos:

- Instalaciones generales del edificio. Cuarto de ascensores.

- Trasteros que no tengan iluminación directa.

- Vivienda independiente o vinculada a la planta inferior, debiendo darse necesariamente la vinculación en suelo urbano consolidado.

- Chimeneas y elementos necesarios para el buen funcionamiento del edificio.

Art. 2.1.15 ALTURAS DE PISO.

La altura mínima libre de cualquier piso, exceptuando el aprovechamiento bajo cubierta, será de 2,50 metros, medida verticalmente de suelo a techo. Se admitirá en las habitaciones no vivideras una reducción de la altura libre hasta 2,20 metros, y en las vivideras esta misma altura mínima sin que sobrepase el 30% de la superficie útil de la dependencia.

La planta baja cuando se destine a vivienda estará elevada al menos 18,5 centímetros sobre la rasante de la acera, con excepción de las limitaciones que dispongan las viviendas tradicionales existentes en el casco antiguo, que podrán rehabilitarse en igualdad de condiciones.

En planta baja, para otros usos que no sean viviendas u oficinas, la altura mínima será de 3,00 metros medida verticalmente de suelo a techo.

Art. 2.1.16 SALIENTES Y VUELOS.

Las fachadas serán básicamente planas y sólo se permitirán los siguientes salientes o vuelos: aleros, balcones, marquesinas y rótulos.

Las marquesinas no rebasarán la mitad de la anchura de la acera, hasta un máximo de 1,20 metros. El vuelo máximo de los rótulos será de 30 centímetros. En ambos casos se situarán a una altura mínima de 3 metros.

El vuelo máximo de balcones será de 40 centímetros, no pudiendo realizarse en calles inferiores a 5 metros, y siempre que los balcones se sitúen a una altura mínimo de 3,5 metros.

El vuelo máximo del alero, incluido el canalón, será de 70 centímetros. En calles con anchura inferior a 3 metros, el vuelo máximo del alero, incluido el canalón, será de 50 centímetros.

En la cubierta no se permitirán construcciones fuera del sólido edificable debiendo las ventanas integrarse en el plano o pendiente de la misma. La dimensión máxima de estos vanos será de 1 metro cuadrado. Se permitirán las llucanas en superficie menor a 10% de la superficie del faldón de cubierta.

Art. 2.1.17 PATIOS DE PARCELA O DE LUCES.

Cuando el patio sirva de ventilación o iluminación de una o varias viviendas, se podrá inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro será de un tercio de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto, con un mínimo de 3 metros de diámetro y 12 metros cuadrados. Cuando a dichos patios no den cocinas y dormitorios simultáneamente la superficie mínima podrá ser de 9 metros cuadrados.

Art. 2.1.18 SÓTANOS.

Se entiende por sótano los locales cuyo techo está por debajo de la rasante del terreno. Su altura mínima libre será de 2,50 metros, excepto para uso de aparcamientos que podrá ser de 2,20 metros libres, con reducción a 2 metros en zonas que no sean de paso.

Los usos compatibles en sótanos serán: aparcamientos, instalaciones generales del edificio, trasteros y almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja. Quedan prohibidos: los usos de vivienda, residenciales, servicios, industriales y comerciales.

Art. 2.1.19 SEMISÓTANOS.

Se entienden por semisótanos los locales cuyo techo se sitúe hasta un metro por encima de la rasante del terreno en el punto más desfavorable.

La regulación de altura libre y usos será la misma que para los sótanos.

Art. 2.1.20 PLANTA BAJA.

Se entiende por planta baja los locales cuyo pavimento se encuentra a nivel de la rasante de la acera o a 60 centímetros como máximo por debajo de ésta medidos en el punto medio de la fachada.

La planta baja cuando se destine a vivienda estará elevada al menos 50 centímetros sobre la rasante de la acera, con excepción de las limitaciones que dispongan las viviendas tradicionales existentes en el casco antiguo, que podrán rehabilitarse en igualdad de condiciones.

En planta baja, para otros usos que no sean viviendas, oficinas o garajes, la altura mínima será de 3,00 metros medida verticalmente de suelo a techo.

Los usos en planta baja serán los que la zonificación del Plan General permita.

SECCIÓN CUARTA.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Art. 2.1.21 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Dentro de los distintos entornos urbanos del término municipal: Sahún, Eriste, Eresue y Guayente, dadas las particulares configuraciones y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes.

Se evitarán, por lo tanto, elementos constructivos distintos a los realmente autóctonos, expresados en sus cascos antiguos. Se cumplimentarán las siguientes determinaciones:

a) Las fachadas principales serán básicamente planas, no presentando sus superficies retranqueos o quiebros innecesarios.

b) La forma y dimensiones de los vanos armonizarán con los existentes, predominando del macizo sobre el hueco en las fachadas. La ventanas tendrán una anchura igual o menor que la altura, mientras que las puertas balconeras tendrán una anchura igual o menor que dos tercios de la altura.

c) Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales y tendrán el vuelo máximo permitido en cada zonificación, siendo el espesor máximo de la losa de 15 centímetros.

d) En edificios de nueva planta, las plantas bajas ser rematarán con las mismas condiciones que el resto del edificio, garantizando la composición de los huecos integrados en la misma, cuya anchura será igual o menor que la altura, excepto en las entradas a garaje.

e) Las cubiertas tendrán una pendiente no superior al 50%. Las terrazas solamente podrán desarrollarse por diferencia de fondo entre la planta baja y la planta primera, o entre el sótano y la planta baja.

f) En las zonas definidas como casco antiguo se cuidará, especialmente, el diseño de carteles, rótulos o marquesinas, debiendo adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios.

Art. 2.1.22 PARAMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS.

En la construcción de las fachadas podrán utilizarse los siguientes materiales:

- Planta Baja de Mampostería de piedra del país. Evitando los aplacados y el conjunto de mampostería monocromático.

- Mampostería de piedra del país en más del 50% de la superficie del resto de cada una de las fachadas.

- Fábrica revocada o monocapa en tonalidades coherentes con los elementos tradicionales de los cascos antiguos.

- Madera tratada como elemento básico en construcción y cerramientos y no puramente ornamental, con un espesor mínimo de 2,5 centímetros.

El cuerpo principal del edificio deberá tratarse con igual entidad y características constructivas, al igual que los testeros que vayan a quedar vistos como fachada.

La carpintería exterior será de madera. Podrá admitirse, con limitaciones y previamente fundamentado, otro elemento material de similar textura y cromatismo.

Medianiles y testeros: Los muros que no hayan de quedar vistos deberán usar revoco parecido que el resto de la fachada.

Art. 2.1.23 TRATAMIENTO DE LAS CUBIERTAS.

El tratamiento de las cubiertas tendrá un carácter unitario dentro del volumen de la misma. Podrán realizarse a una, dos o más aguas, inspirándose siempre en la forma y volúmenes tradicionales y buscando la geometría más simple. Las aguas verterán siempre hacia las alineaciones principales.

Se restringe la utilización de elementos constructivos que sean extraños al entorno inmediato, como son las buhardas o llucanas, limitadas a lo establecido en el 2.1.16. Las chimeneas o conductos de ventilación nunca desvirtuarán el concepto unitario y simple de la cubierta.

Se utilizará el material de cobertura tradicional, esto es, la pizarra natural y lajas de piedra. Podrá admitirse, con limitaciones y previamente fundamentado, otro elemento constructivo de similar textura y cromatismo.

Art. 2.1.24 EDIFICIOS RETRANQUEADOS: CERRAMIENTOS.

Cuando la edificación esté retranqueada de la alineación de la vía pública, se podrá construir un cerramiento sobre dicha alineación en las condiciones establecidas para cada zona, si las hubiere.

Los cerramientos macizos podrán tener el mismo tratamiento que las fachadas. También podrán realizarse cerramientos diáfanos compuestos por zócalo y reja o verja metálica. La altura máxima será de 2,50 metros.

SECCIÓN QUINTA.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

Art. 2.1.25 PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

En el suelo urbano consolidado, siempre y cuando la calle tenga una anchura superior a 2 metros y medio, todo edificio de nueva planta deberá contar con una plaza de aparcamiento por vivienda.

En el resto de las zonas todo edificio de nueva planta contará con una dotación de aparcamientos obligatoria que a continuación se señala:

- Una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento.

- Una segunda plaza en interior o exterior, dentro de la U.E.

A estos efectos, seis plazas hoteleras computan como una vivienda.

Art. 2.1.26 SITUACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS.

Las plazas de estacionamiento podrán situarse:

- En el interior de la parcela.

- En el interior de la edificación (sótano, semisótano o planta baja).

- En zonas mancomunadas, ya sea en superficie o bajo rasante, de los patios de manzana o espacios libres privados.

Art. 2.1.27 APARCAMIENTOS: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.

El diseño de los aparcamientos estará a lo dispuesto en la normativa autonómica relativa a viviendas de protección oficial, y a la estatal relativa a prevención de incendios y evacuación de gases.

2.2 CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Art. 2.2.1 VIVIENDA EXTERIOR.

Toda vivienda tendrá consideración de vivienda exterior, con fachada a la calle o espacio libre público o privado, no admitiéndose aquellas viviendas con ventilación exclusiva a través de patios interiores o de patios de manzana. Dentro de esta consideración de exterior, se admitirán aquellas viviendas con fachadas a espacios libres privados, salvaguardando las servidumbres de luces y vistas a los predios colindantes.

Art. 2.2.2 VIVIENDA MÍNIMA.

Toda vivienda constará al menos de una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo. Su superficie útil cerrada no será inferior a 45 metros cuadrados.

La realización de viviendas con el programa mínimo no supondrá incremento alguno de la densidad máxima prevista para la zona, pudiendo, no obstante, recuperarse el sobrante de edificabilidad para usos distintos del residencial.

La vivienda mínima, con superficie útil de 45 metros cuadrados, no excederá el 30% de las viviendas promovidas.

Art. 2.2.3 DIMENSIONES DE HABITACIONES.

Las diferentes piezas que componen una vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

- Estar-Comedor: 18 metros cuadrados y lado mínimo 3 metros, pudiendo inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

- Cocina: 6 metros cuadrados y lado mínimo 1,60 metros.

- Si se trata de Estar-Comedor-Cocina: 20 metros cuadrados y lado mínimo 3 metros, pudiendo inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

- Aseo: 3 metros cuadrados y lado mínimo de 1,50 metros.

- Dormitorio sencillo: 6 metros cuadrados y lado mínimo 2 metros.

- Dormitorio doble: 10 metros cuadrados y lado mínimo 2,70 metros.

Art. 2.2.4 COMUNICACIONES VERTICALES.

Toda escalera de uso común tendrá una anchura de 1 metro, y en todo caso, deberá respetar los mínimos establecidos en las Normas Básicas de Edificación y Condiciones de Protección de Incendios. (NBECPI/96).

Cada peldaño tendrá una anchura mínima de 28 centímetros y una altura máxima de 18,5 centímetros, con un número máximo de peldaños en cada tramo de 16 y un número mínimo de peldaños en cada tramo de 2. Los rellanos tendrán igual anchura que la escalera.

En viviendas unifamiliares, o en el interior de viviendas en dúplex, siempre que sean de uso privativo, se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, así como escaleras interiores sin ventilación ni iluminación natural.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 19/1999 de la DGA donde se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Art. 2.2.5 TENDEDEROS.

En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior, que deberá estar protegido de vistas cuando se realice a la vía pública, y construidos con elementos que se integren estéticamente con el resto de la fachada.

TÍTULO TERCERO DISPOSICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

3.1. CAPÍTULO PRIMERO: SUELO URBANO

Art. 3.1.1 CONCEPTO.

Constituyen el suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica integrados en la malla urbana, debiendo tener los mismos características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Los terrenos que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los edificios aptos para la misma según la ordenación establecida por este Plan General.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo o dispongan efectivamente de los elementos de urbanización señalados anteriormente.

Art. 3.1.2 CATEGORÍAS.

Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías.

a) Suelo urbano consolidado: Son aquellos espacios o terrenos no incluidos en la categoría de reforma interior. Pertenecen a esta categoría básicamente los cascos antiguos de Sahún, Eriste, Eresue y Guayente.

b) Suelo urbano no consolidado: Son aquellos terrenos o espacios incluidos en unidades de ejecución, por encontrarse pendientes de un proceso sistemático de urbanización o reforma interior o de espacios en los que la urbanización es inadecuada u obsoleta.

Art. 3.1.3 DELIMITACIÓN.

La delimitación de estas categorías se detalla en los correspondientes planos a escala 1/1.000:

a) Núcleo de SAHÚN.

b) Núcleo de ERISTE.

c) Núcleo de ERESUE

d) Núcleo de GUAYENTE.

Art. 3.1.4 DIVISIÓN DEL SUELO URBANO.

1. El suelo urbano consolidado se constituye en un solo sector para Sahún y otro para Eriste, otro para Eresue y otro para Guayente.

2. Se delimitan en suelo urbano no consolidado las unidades de ejecución descritas en las fichas que figuran como Anexo a las presentes Normas, en las que se contienen las determinaciones establecidas en la LUA.

Art. 3.1.5 UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado podrán ser contínuas o discontinuas, de tal forma que se permita en todo caso el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de la superficie.

Art. 3.1.6 SOLAR.

Es la superficie de suelo clasificado como urbano apto para la edificación que esté incluida en la correspondiente delimitación de suelo urbano y que reúna todos los siguientes requisitos:

a) Que cuente con acceso rodado, con pavimento de calzada y entintado de aceras.

b) Que cuente con abastecimiento de aguas.

c) Que cuente con evacuación de aguas.

d) Que cuente con suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

e) Que cuente con red telefónica.

f) Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela máxima o mínima.

g) Que se hayan efectuado las cesiones de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

Art. 3.1.7 OBLIGACIONES EN SUELO URBANO.

3.1.7.1. De acuerdo con lo previsto en el art. 17 LUA, los propietarios en Suelo Urbano Consolidado tienen las siguientes obligaciones:

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

b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidos en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca.

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

3.1.7.2. De acuerdo con lo previsto en el art. 18 LUA, los propietarios en Suelo Urbano No Consolidado, tienen las siguientes obligaciones:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados por el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

c) 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.

d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

Art.3.1.8 ORDENANZAS DEL SUELO URBANO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Sahún, califica el suelo urbano según los siguientes tipos de zonas en relación con el uso y volumen de la edificación:

- Residencial en Suelo Urbano Consolidado.
- Residencial en Suelo Urbano No Consolidado.
- Equipamiento.
- Zonas Verdes.

En cada una de estas zonas regirán los preceptos contenidos en los sucesivos apartados del presente título.

ORDENANZA PRIMERA.- RESIDENCIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**Art. 3.1.9 DEFINICIÓN.**

En este concepto quedan contemplados los edificios, calles, ámbitos urbanos y elementos arquitectónicos cuyas tipologías constituyen la esencia y la tradición instituida en Sahún, Eriste, Eresué y Guayente, además de estar señalados y que figuren con esta designación en los planos correspondientes escala 1/1.000.

La ordenanza de aplicación en esta zona es de respeto, tanto al modo de entender la construcción, como el espacio urbano con sus distintos aspectos sociológicos y jurídicos que lo han configurado hasta nuestros días, siempre que ello no entre en conflicto con las normas de obligado cumplimiento.

Art. 3.1.10 TIPO DE ORDENACIÓN.

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma con fachada a la vía pública, pudiendo abarcar o no la totalidad del frente de la parcela. Tendrá también consideración de alineación oficial los espacios libres privados definidos en los planos correspondientes.

En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de obra de fábrica de altura mínima 2 metros con el mismo acabado que la edificación principal, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Art. 3.1.11 CONDICIONES DE USO.

Los usos admitidos en esta zona del suelo urbano son los siguientes:

- Uso residencial: Vivienda. Sólo se permite la unifamiliar o bifamiliar.
- Uso comercial o restauración: Pequeño comercio, restaurante o bar en planta baja.
- Oficinas: Sin limitaciones.
- Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:
 - Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, en horario diurno y de 60 dB si el horario es nocturno, aunque sea de forma limitada.
- Equipamientos: Sin limitaciones.
- Servicios: Sin limitaciones.
- Hotelero: Sin limitaciones.
- Industrial: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

• Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Los usos prohibidos expresamente en esta zona del suelo urbano son los siguientes:

- Uso agrícola o ganadero de carácter industrial. Se tolera la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos y viandantes. Dicho número reducido es el referido en el Anexo 3 del art. 8.6.1 de las Normas Subsidiarias Provinciales.
- Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 3.1.12 CONDICIONES DE VOLUMEN.

MANTENIMIENTO: Se favorecerá el mantenimiento de los edificios y elementos tradicionales tales como: banales, cercas, tapias de piedra, etc., así como los espacios por ellos conformados: corrales, patios, callizos y pasajes, que tengan consideración de preexistencia ambiental.

PERMISIVIDAD: Las construcciones preexistentes a este Plan General y que tengan condición arquitectónica ambiental, que por su altura u otras características no estuviesen adaptadas a las Ordenanzas Generales o Particulares de Casco Antiguo, podrán mantenerse o conservarse siempre que no estén afectadas por nuevas alineaciones.

LIMITACIONES DE PARCELA: En el Caso Antiguo ya consolidado no se establece límite mínimo de parcela, excepto el frente mínimo de fachada a vía pública, que se establece en 6 metros, salvedad hecha del parcelario existente con más de 20 años de antigüedad, que podrá mantener las fachadas existentes aunque sean de menor longitud. Los edificios de nueva construcción reflejarán el parcelario existente mediante su diferenciación al exterior, bien sea por color, disposición de huecos, diferenciación de aleros, etc. No se admitirán agregaciones para obtener fachadas superiores a 10 metros lineales en una calle. Los huertos con más de 10,00 m. de fachada deberán solucionar en el Estudio de Detalle y en proyecto arquitectónico esta fragmentación.

Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de reparcelación o parcelación. Cualquier agregación o segregación de parcelas cuya superficie supere el 30 % de la superficie de la manzana requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle.

OCUPACIÓN: La ocupación en plantas bajas y sótanos podrá ser del 100 % de la parcela, salvo en los casos limitados expresamente. En plantas alzadas, la ocupación vendrá dada por el fondo máximo.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 12 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en la Ordenanza General de Edificación, en el interior de la propia parcela.

El resto de la parcela podrá cubrirse en planta baja con cubierta plana con una altura máxima de 4 metros, siempre que no de a vial. De cubrirse con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 metro sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas).

En manzanas y solares entre dos calles los fondos enfrentados de dos edificios estarán diferenciados entre sí 3 metros como mínimo. Cuando entre las alineaciones que comprenden el solar o solares, exista una separación igual o menor a 16 metros, podrá edificarse de alineación a alineación. Resolviéndose las condiciones de habitabilidad mediante patios.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: la altura máxima edificable será de planta baja, dos plantas alzadas y aprovechamiento bajo cubierta (B+2+AC), con una altura de fachada de 9 metros. Los edificios que se rehabiliten, con una antigüedad superior a 20 años, podrán mantener las alturas existentes.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3,00 m²/m².

DENSIDAD: Se podrá construir una vivienda por cada 125 m² construidos, redondeando los decimales, por exceso o por defecto, al número entero más próximo. (Ej: 700 m² construidos / 125 = 5,6. [] Pueden construirse 6 viviendas;) En todo caso, sólo podrá haber un máximo de 4 viviendas por portal.

ENTRECUBIERTA: únicamente se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial si va ligado al piso inferior.

Para las obras de nueva planta o cualquier actuación de reforma que afecte a una parte o la totalidad de las fachadas de los edificios, como demostración de que el nuevo edificio o el edificio rehabilitado se inserta correctamente en su entorno urbano, se aportarán, dentro de la memoria justificativa del proyecto, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., del edificio y de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos croquis o montajes fotográficos.

Los proyectos de reforma o habilitación de locales que impliquen actuaciones en fachadas deberán incluir asimismo alzado de la totalidad del edificio, en el que se refleje su integración en el conjunto.

GARAJES: En los proyectos de reforma completa o nueva planta será obligatoria la colocación de una plaza por vivienda para calles con más de 2 metros y medio de anchura, de acuerdo con lo previsto en el art. 2.1.25. En proyectos que supongan la construcción de más de dos viviendas es siempre obligatorio el parking, con independencia de la anchura de la calle.

Art. 3.1.13 SALIENTES Y VUELOS.

Se regirán por lo especificado en los artículos de la Ordenanza General de Edificación, relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales, respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones: Los aleros serán obligatorios. Los balcones se tratarán de forma similar a los existentes en casco antiguo.

Art. 3.1.14 MATERIALES.

Carpintería: Será obligatorio el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento. Prohibido el uso de cualquier otro material.

Persiana: Se prohíbe el uso de cerramientos de carácter fijo o permanente, que no correspondan al tipo de contraventana tradicional.

Barandillas: las barandillas situadas sobre la fachada deberán ser caladas, forja o madera. Se prohíbe, aún parcialmente, cualquier antepecho de obra.

Las fachadas, escalinatas exteriores y demás elementos exteriores serán realizados en piedra de país.

Cubiertas: Es obligatorio el uso de pizarra.

Calles y aceras: Se recomienda el empedrado sentado con hormigón, o losa de hormigón fratasado, adoquinado y canto rodado.

Aleros: Es obligatorio que sean de madera.

Art. 3.1.15 ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN.

Son «espacios libres de edificación» las parcelas ubicadas en el suelo urbano consolidado que no se hallan edificadas y aparecen señaladas como tales en los planos del Suelo Urbano Consolidado.

Los espacios libres de edificación deberán cumplir todo el articulado de esta ordenanza con las siguientes especialidades:

a) Deberán presentar previo a cualquier proyecto de edificación un ESTUDIO DE DETALLE de ordenación de volumen de la parcela. El propio proyecto básico podrá tramitarse como Estudio de Detalle.

b) Su edificabilidad mínima será 1,2. Y la máxima será la que quede

$$e = 3 - \frac{S}{1000}$$

determinada conforme a la siguiente fórmula:
e = edificabilidad y S = superficie de la parcela

Cuadro de superficies y edificabilidades con intervalos de 25 m2:

Sup	Edif	Sup	Edif	Sup	Edif	Sup	Edif
25	2,98	450	2,55	875	2,13	1.300	1,70
50	2,95	475	2,53	900	2,10	1.325	1,68
75	2,93	500	2,50	925	2,08	1.350	1,65
100	2,90	525	2,48	950	2,05	1.375	1,63
125	2,88	550	2,45	975	2,03	1.400	1,60
150	2,85	575	2,43	1.000	2,00	1.425	1,58
175	2,83	600	2,40	1.025	1,98	1.450	1,55
200	2,80	625	2,38	1.050	1,95	1.475	1,53
225	2,78	650	2,35	1.075	1,93	1.500	1,50
250	2,75	675	2,33	1.100	1,90	1.525	1,48
275	2,73	700	2,30	1.125	1,88	1.550	1,45
300	2,70	725	2,28	1.150	1,85	1.575	1,43
325	2,68	750	2,25	1.175	1,83	1.600	1,40
350	2,65	775	2,23	1.200	1,80	1.625	1,38
375	2,63	800	2,20	1.225	1,78	1.650	1,35
400	2,60	825	2,18	1.250	1,75	1.675	1,33
425	2,58	850	2,15	1.275	1,73	1.700	1,30

Las segregaciones que puedan realizarse con posterioridad a la aprobación definitiva no generarán mayor edificabilidad.

Art. 3.1.16 ESPACIOS NO EDIFICABLES.

Son espacios no edificables los señalados como tales en los planos del Suelo Urbano Consolidado.

En dichos espacios no podrá erigirse edificación alguna por encima de la rasante del terreno existente, si bien, son susceptibles de aprovechamiento subterráneo con destino a garajes o trasteros bajo la rasante del terreno.

ORDENANZA SEGUNDA.-

RESIDENCIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 3.1.17 DELIMITACIÓN.

Se corresponde con esta ordenanza las unidades de ejecución siguientes:

[] En Eriste: Las unidades de ejecución 1 a 5.

[] En Sahún: Las Unidades de ejecución 1 a 3.

[] En Eresué: La unidad de ejecución 1.

En Eriste se fijan cuatro unidades de ejecución a desarrollar por los PERI 1, 2, 3 y 4.

El PERI 1 debe resolver los problemas que plantea la unidad de ejecución, concretando las determinaciones exigidas por los arts. 34 y 45 de la Ley Urbanística de Aragón (LUA), problemas de accesos y problemas de inundabilidad y riesgo geológico, debiendo tener incluido, en todo caso, un estudio hidrologico.

El PERI 2 debe resolver los problemas derivados de la renovación del uso del suelo, creación de equipamiento comunitario, resolución de problemas de comunicación y accesos, y problemas de inundabilidad. Se trata de encuadrar una unidad de ejecución en la que por razones de interés social se obtuvieron licencias urbanísticas para la construcción de un aparthotel.

El PERI 3 debe resolver el problema de circulación y accesos desde el término municipal de Benasque, problemas de inundabilidad y el cumplimiento de lo referido en los arts. 34 y 45 LUA.

El PERI 4 se establece en virtud de lo establecido en el art. 57 LUA, a los efectos de proteger el Acebal de Conques, la iglesia románica de San Esteban de Conques, y el conjunto constructivos del torreón medieval de Conques y edificios anexos, permitiendo en esa zona los límites de ocupación del suelo y edificabilidad establecidos en el art. 7.5.3 de las NN.SS y CC. Provinciales.

Será facultad discrecional del ayuntamiento exigir en suelos urbanos no consolidados o PERIs la creación o mantenimiento de Entidades de Conservación.

Art. 3.1.18 CONDICIONES DE USO.

Se permiten los siguientes usos:

• Uso residencial: Vivienda, residencia colectiva restringida a 6 viviendas por portal, únicamente en la edificación principal. El número máximo de viviendas para cada U.E. será de 45 viviendas/Ha.

• Uso hotelero a razón de 6 plazas = 1 vivienda.

• Uso comercial o de restauración: Sólo en Planta Baja.

• Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

- Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, si ha de funcionar entre las 22.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

• Equipamientos: Sin limitaciones.

• Servicios: Sin limitaciones.

• Industria: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

• Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

• Uso agrícola o ganadero.

• Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 3.1.19 CONDICIONES DE VOLUMEN.

LIMITACIONES DE PARCELA: La parcela mínima fruto del desarrollo de la U.E. deberá tener una superficie superior a 150 metros cuadrados, con frente mínimo de fachada de 6 metros.

OCUPACIÓN: En planta baja y plantas alzadas, la ocupación vendrá dada por el desarrollo de la U.E. Se permite la ocupación del 100 % del espacio resultante del desarrollo de la unidad.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: Se establecen los bloques paralelepípedicos de 8,00 m. de fondo mínimo y de 12,00 m. de máximo y con un máximo de longitud de 24,00 m., fragmentado proporcionalmente.

La profundidad mínima edificable será de 8 metros en plantas alzadas y de 10 metros en planta baja.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de 0,50 m2/m2 del suelo bruto de la Unidad de Ejecución.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: Para la altura máxima edificable se distinguen dos grados de altura:

- 7 metros para edificios con planta baja, una planta alzada y aprovechamiento bajo cubierta (B+1+AC).

- 9 metros en edificios con planta baja, dos plantas alzadas y aprovechamiento bajo cubierta (B+2+AC) para uso hotelero. En uso residencial podrán ser de este tipo hasta el 50% de los edificios, aunque necesariamente el 20% de ese 50% se destinará a uso comercial o de restauración.

ENTRECUBIERTA: únicamente se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial en las condiciones señaladas en la Ordenanza General y no se rebase con la superficie destinada a dicho uso la edificabilidad permitida.

Art. 3.1.20 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales referente a condiciones estéticas.

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, utilizando cuerpos simples de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, utilizando los edificios proyectados en el entorno, pero evitando fusiones y mimetismos.

ORDENANZA TERCERA.-

EQUIPAMIENTOS.

Art. 3.1.21.- EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN.

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, al asistencia social y la vida de relación, ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado.

A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento:

- Administrativo - cívico - cultural - religioso.

- Docente.

- Asistencial socio-sanitario.

- Deportivo.

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores, incluso viviendas de protección oficial.

Art. 3.1.22 OBTENCIÓN DE TERRENOS AFECTOS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Los suelos destinados a usos de equipamiento público son bien de titularidad pública.

O bien se encuentran incluidos en una unidad de ejecución. Estos se obtendrán mediante los mecanismos de equidistribución y cesión que en ejecución de las mismas señala la legislación urbanística de aplicación.

Art. 3.1.23 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Sobre los suelos destinados a este uso, podrán constituirse edificios con aprovechamiento equivalente al que resulta en la zonificación Suelo Urbano Consolidado o Suelo Urbano No Consolidado, no estando sujetos al resto de las condiciones de volumen, uso y estéticas, ni al tipo de ordenación de dichas zonas. Podrá superarse la altura máxima establecida en dichas zonas con torres y torreones.

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un estudio de detalle y/o Plan Especial, salvo cuando el proyecto de ejecución de la edificación abarque toda la manzana o área calificada como equipamiento y el grado de concreción del planeamiento sea tal que haga innecesaria la redacción y tramitación de los citados instrumentos de planeamiento.

ORDENANZA CUARTA.-

ZONAS VERDES.

Art. 3.1.24 ZONA VERDE PÚBLICA: TIPO DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres: jardines, parques, etc., en los que está prohibida en principio toda edificación. Se encuentran básicamente en las zonas de expansión (Unidades de Ejecución).

Se excluyen de esta prohibición los pequeños edificios de una planta de altura y superficie inferior a 100 metros cuadrados, así como los equipamientos justificados que guarden relación con el uso del espacio libre.

Art. 3.1.25 ZONA VERDE PRIVADA O ESPACIOS LIBRES: TIPO DE ORDENACIÓN.

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres existentes dentro del área marcada por el PGOU de la población y que por su naturaleza, importancia y emplazamiento, o por tratarse de barreras de protección, se juzga de interés colocar o respetar, prohibiéndose toda edificación.

Al tratarse de barreras de protección acústica y visual, deberán repoblarse de especies vegetales adecuadas. Deberán conservarse en las debidas condiciones de conservación y limpieza, permitiéndose su uso como zona de paso o tránsito privado ó zona de esparcimiento de las comunidades que generen las unidades de ejecución.

3.2. CAPÍTULO SEGUNDO: SUELO URBANIZABLE

Art. 3.2.1 CONCEPTO.

Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y son clasificados en los planos de ordenación por prever su posible transformación a través de su urbanización en las condiciones establecidas en el Plan General.

Art. 3.2.2 CATEGORIAS.

El Plan General únicamente establece la categoría de suelo urbanizable no delimitado, definiendo tres áreas en Eriste, cinco áreas en Sahún y un área en Eresué.

Cada una de estas áreas coincide con un único sector, a desarrollar mediante el correspondiente plan parcial. No obstante, el Sector podrá ser dividido de oficio por el Ayuntamiento en otros de superficie bruta no inferior a una cuarta parte del total.

En el suelo urbanizable se distinguen dos categorías según su uso: Industrial y Residencial.

Será facultad discrecional del ayuntamiento exigir en suelos urbanizables la creación o mantenimiento de Entidades de Conservación.

Art. 3.2.3 DERECHO Y DEBER DE URBANIZAR.

El derecho y el deber de urbanizar el sector del suelo urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente y su ejercicio se producirá de conformidad con los preceptos de la LUA que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

Art. 3.2.4 OBLIGACIONES.

Los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado tienen las mismas obligaciones que la de los del suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Art. 3.2.5 CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.

1. Los Planes Parciales contendrán todas aquellas determinaciones y especificaciones que se fijan en la LUA y en los Reglamentos de desarrollo.

2. Se deberá reservar un diez por ciento de la edificabilidad para viviendas sometidas algún régimen de protección oficial. La reserva se refiere en edificabilidad y no en aprovechamiento para facilitar la forma de cálculo, siendo inferior a la prevista en el artículo 33 de la LUA.

3. El Plan General establece en los planos una ordenación respecto al trazado del sistema viario local que discurre por el sector del suelo urbanizable delimitado, siendo esa ordenación vinculante para el Técnico redactor del Plan Parcial.

4. Por motivos justificados, el Plan Parcial o Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable podrán concretar el ámbito superficial inicialmente fijado por el Plan General para el Sector o Sectores, siempre que dicho reajuste no suponga, en más o en menos, una diferencia superior al cinco por ciento de la superficie delimitada por el Plan General.

5. Los planes parciales especificarán dentro de cada uno de ellos el sistema general de espacios libres recogido en el art. 33 c) de la LUA, estableciéndolo en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitantes, sin incluir en su cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.

6. Las áreas de suelo urbanizable no delimitado y sus parámetros básicos, con independencia de lo dispuesto en el art. 3.2.6, son los siguientes:

ÁREA	URBANIZABLE 1 DE SAHÚN
Superficie:	49.070 m ²
Intensidad de uso:	0,40 m ² / m ²
Densidad de referencia:	40 viviendas / hectárea
Uso predominante:	Residencial
Usos compatibles:	Los especificados en art.3.2.6.
Núm. de viviendas aproximado:	196
ÁREA	URBANIZABLE 2 DE SAHÚN
Superficie:	76.486 m ²
Intensidad de uso:	0,40 m ² / m ²
Densidad de referencia:	40 viviendas / hectárea
Uso predominante:	Residencial
Usos compatibles:	Los especificados en art.3.2.6.
Núm. de viviendas aproximado:	305
ÁREA	URBANIZABLE 3 DE SAHÚN
Superficie:	78.935 m ²
Intensidad de uso:	0,40 m ² / m ²
Densidad de referencia:	40 viviendas / hectárea
Uso predominante:	Residencial
Usos compatibles:	Los especificados en art.3.2.6.
Núm. de viviendas aproximado:	315
ÁREA	URBANIZABLE 4 DE SAHÚN
Superficie:	52.762 m ²
Intensidad de uso:	0,40 m ² / m ²
Densidad de referencia:	40 viviendas / hectárea
Uso predominante:	Residencial
Usos compatibles:	Los especificados en art.3.2.6.
Núm. de viviendas aproximado:	211
ÁREA	URBANIZABLE 5 DE SAHÚN
Superficie:	m ²
Intensidad de uso:	1,00 m ² / m ²
Uso predominante:	Industrial
Usos compatibles:	Los especificados en art.3.2.6.
Uso incompatible:	Residencial.
ÁREA	URBANIZABLE 1 DE ERISTE
Superficie:	36.507 m ²
Intensidad de uso:	0,40 m ² / m ²
Densidad de referencia:	40 viviendas / hectárea
Uso predominante:	Residencial
Usos compatibles:	Los especificados en art.3.2.6.
Núm. de viviendas aproximado:	146
ÁREA	URBANIZABLE 2 DE ERISTE
Superficie:	27.235 m ²
Intensidad de uso:	0,40 m ² / m ²
Densidad de referencia:	40 viviendas / hectárea
Uso predominante:	Residencial
Usos compatibles:	Los especificados en art.3.2.6.
Núm. de viviendas aproximado:	108

ÁREA	URBANIZABLE 3 DE ERISTE
Superficie:	54.115 m ²
Intensidad de uso:	0,40 m ² / m ²
Densidad de referencia:	40 viviendas / hectárea
Uso predominante:	Residencial
Usos compatibles:	Los especificados en art.3.2.6.
Núm. de viviendas aproximado:	206
ÁREA	URBANIZABLE 1 DE ERESUE
Superficie:	20.513 m ²
Intensidad de uso:	0,40 m ² / m ²
Densidad de referencia:	40 viviendas / hectárea
Uso predominante: Residencial	
Usos compatibles:	Los especificados en art.3.2.6.
Núm. de viviendas aproximado:	82

Art. 3.2.6 USOS GLOBALES E INTENSIDADES.

A. Suelo urbanizable residencial.

En el suelo urbanizable residencial se establecen los siguientes usos globales y aprovechamientos:

Se permiten los siguientes usos:

• Uso predominante residencial: Vivienda, residencia colectiva, hotelero, etc., únicamente en la edificación principal.

• Uso comercial o de restauración: Sin limitaciones.

• Oficinas: Sin limitaciones.

• Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

- Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, si ha de funcionar entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

- Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

• Equipamientos: Sin limitaciones.

• Servicios: Sin limitaciones.

• Industria: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

• Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

• Uso agrícola o ganadero.

• Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

APROVECHAMIENTOS: Los parámetros urbanísticos en el suelo urbanizable residencial serán los siguientes:

- Densidad máxima: 40 viviendas/hectárea bruta.

- Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m² suelo bruto (excluyendo sistemas generales).

- Altura máxima: Baja + 1 Planta + Aprovechamiento bajo cubierta.

B. Suelo urbanizable industrial.

En el suelo urbanizable industrial se establecen los siguientes usos globales y aprovechamientos:

Se permiten los siguientes usos:

• Uso predominante industrial: Naves industriales y almacenamiento.

• Uso comercial o de restauración: Sin limitaciones.

• Oficinas: Sin limitaciones.

• Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

- Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, si ha de funcionar entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

- Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

• Equipamientos: Sin limitaciones.

• Servicios: Sin limitaciones.

• Industrial: Sin limitaciones.

• Almacenamiento: Sin limitaciones.

En todo caso se tendrá en cuenta lo que pudiera ser aplicable del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, para el caso de que las zonas residenciales o de especial valor ecológico pudieran resultar afectadas por la actividad desarrollada en el suelo urbanizable industrial.

APROVECHAMIENTOS: Los parámetros urbanísticos en el suelo urbanizable industrial serán los siguientes:

- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m² suelo bruto (excluyendo sistemas generales).

- Altura máxima: 10 metros al alero, con edificios de Baja + 1 Planta.

Art. 3.2.7 Obligaciones en suelo urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el art. 29 y 18 LUA, los propietarios en Suelo Urbanizable, tienen las siguientes obligaciones:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados por el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

c) 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.

d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, o, tratándose de Suelo Urbanizable No Delimitado, del sector. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

3.3. CAPÍTULO TERCERO: SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 3.3.1 CATEGORÍAS.

En el término municipal de Sahún se han distinguido dentro del suelo no urbanizable las categorías Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial, dadas las condiciones naturales y ambientales del territorio.

Art. 3.3.2 ÁMBITO TERRITORIAL.

Constituyen el suelo no urbanizable genérico y especial los terrenos que aparecen así clasificados en el plano de Clasificación del Suelo a escala 1/10.000.

Art. 3.3.3 OBJETO.

Las normas que regulan la edificación y el uso de este suelo tienen como objetivo preservar del proceso de desarrollo urbano, protegiendo la vocación natural del territorio y su paisaje.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en la regulación del régimen de aprovechamientos en este tipo de suelos.

Art. 3.3.4 TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Se establecen los siguientes tipos de suelo no urbanizable: GENÉRICO Y ESPECIAL.

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO: No se ha distinguido zonas diferentes. Si bien la clasificación por usos se tendrán en cuenta limitaciones por cuestiones de tipografía.

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL: Se distinguen dentro del mismo las siguientes zonas:

a) Zona incluida dentro del Parque Posets-Maladeta.

Estos suelos son in edificables y se sujetan a la legislación específica de espacios naturales protegidos (Ley 6/98 de 19 de mayo de espacios protegidos de Aragón y Ley 4/1989 de 27 de marzo de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.)

b) Zonas de seguridad por su cercanía a vías fluviales.

Se delimita una franja de 100 metros a cada lado del cauce de las siguientes corrientes:

- El río Esera.
- La Aiguüeta de la Val.
- El barranco de Cambra
- El barranco de Surri
- La Augüeta de Eriste.
- Fontanals de Eresué.

c) Zonas de especial valor ecológico.

- El acebal de Conques, por la protección que tiene concedida esta especie vegetal.

La delimitación de las distintas categorías es la reflejada en el plano de Clasificación del Suelo escala 1/10.000.

Art. 3.3.5 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

Los usos permitidos en el suelo no urbanizable genérico, son los siguientes:

Usos primarios:

- Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.
- Aprovechamientos forestales.
- Explotaciones ganaderas.
- Actividades extractivas.

Actuaciones de interés público general:

- Protección y mejora del medio rural o natural.
- Implantación y entretenimiento de las Obras Públicas.
- Vinculadas al servicio de los usuarios de las Obras Públicas.

Actuaciones de interés público específicas:

Instalaciones o edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación.

- Industrias, insalubres, nocivas y peligrosas.

- Usos deportivo-ocio y recreo.

- Núcleos zoológicos o asimilables.

- Usos científicos, docentes y culturales.

- Usos asimilables a los servicios públicos.

- Uso sanitario y asistencial.

Uso residencial:

- Vivienda rural tradicional existente.

- Vivienda asociada a un uso permitido.

Los actos edificatorios podrán realizarse siempre y cuando la topografía del terreno tenga pendientes inferiores al 25%.

Art. 3.3.6 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

a) Zona incluida dentro del Parque Posets-Maladeta.

No se permitirá ningún tipo de uso que no sea compatible con lo establecido en la Ley 6/98 de 19 de mayo de espacios protegidos de Aragón y Ley 4/1989 de 27 de marzo de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

b) Zonas de seguridad por su cercanía a vías fluviales

Se consideran zonas peligrosas, por lo que no se permitirán mas que los siguientes tipos de aprovechamientos, que deberán ser autorizados en cada caso por el Ayuntamiento:

- Implantación y entretenimiento de las Obras Públicas.

- Usos científicos. (estaciones de aforos y similares.)

Como excepción, para el núcleo de Eriste, en su parte colindante con el río Esera, y previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, será autorizables los siguientes usos:

- Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.

- Aprovechamientos forestales.

- Explotaciones ganaderas.

- Protección y mejora del medio rural o natural.

- Implantación y entretenimiento de las Obras Públicas.

- Usos científicos, docentes y culturales.

- Usos deportivo-ocio y recreo.

- Uso sanitario y asistencial.

Se permitirán las edificaciones o construcciones asociadas al uso permitido, siempre y cuando las mismas no se encuentren en una zona de riesgo natural. Se precisará para ello permiso de C.H.E.

c) Zonas de especial valor ecológico.

No se permitirá ningún tipo de aprovechamiento en el Acebal de Conques.

Art.3.3.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LOS USOS PRIMARIOS.

1. Según las características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Casetas de monte: Sirven para el almacenamiento de los útiles de la actividad agropecuaria.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán 8 metros al eje de los caminos y 5 metros a cualquier lindero.

- La superficie construida no superará los 20 m².

La altura máxima de fachada será inferior a 3 metros y la altura máxima total de 5 metros.

- La parcela mínima de será de 3.000 metros.

La construcción se hará con muros de mampostería de piedra y cubierta de pieza o laja de piedra.

b) Almacén agrícola o ganadero: Son aquellos destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación o el destinado a la residencia o criaderos de ganados.

Cumplirán las siguientes condiciones.

- Se separarán 8 metros al eje de los caminos y 5 metros a cualquier lindero.

- La superficie construida no superará el 20% de la parcela con un máximo de 500 m².

La altura máxima de fachada será inferior a 5 metros y la altura máxima total de 9 metros.

- La parcela mínima de será de 2.500 metros.

2. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento.

3. Los proyectos que se presenten para la obtención deberá contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades y demás datos necesarios.

Con independencia de lo anterior, se deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

ART. 3.3.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO O GENERAL.

1. Según las características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán 8 metros al eje de los caminos y 5 metros a cualquier lindero.

- La superficie construida no superará el 20% de la parcela con un máximo de 500 m².

La altura máxima de fachada será inferior a 6 metros y la altura máxima total de 9 metros.

- La parcela mínima de será de 2.500 m².

2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de alguna o todas de las condiciones si por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

3. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento.

No obstante en el supuesto de actuaciones de interés público específicas, se sujetara al procedimiento especial de autorización previsto en el artículo 25 de la LUA.

A los efectos de la autorización que deba conceder el Ayuntamiento, éste deberá establecer el plazo en que se deba presentar el correspondiente proyecto de construcción, salvo que el mismo haya sido presentado con la solicitud de autorización. Si transcurrido el plazo de seis meses no se presentará el correspondiente proyecto, se dejará sin efecto la autorización, debiendo el particular iniciar de nuevo el procedimiento previsto en el artículo 25 de la LUA.

4. Los proyectos que se presenten para la obtención deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades y demás datos necesarios.

Art. 3.3.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS RURALES TRADICIONALES EXISTENTES.

1. Se permitirán las obras de renovación de las viviendas rurales tradiciones existentes (bordas, torres u otros edificios rurales antiguos), cualquiera que sea la categoría de suelo en que se encuentren, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones, pudiendo autorizarse el cambio del uso respecto del original del edificio.

2. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento, sujetándose al procedimiento especial de autorización previsto en el artículo 25 de la LUA.

A los efectos de la autorización que deba conceder el Ayuntamiento, éste deberá establecer el plazo en que se deba presentar el correspondiente proyecto de renovación, salvo que el mismo haya sido presentado con la solicitud de autorización. Si transcurrido el plazo de seis meses no se presentará el correspondiente proyecto, se dejará sin efecto la autorización, debiendo el particular iniciar de nuevo el procedimiento previsto en el artículo 25 de la LUA.

Los proyectos que se presenten para la obtención deberá contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades y demás datos necesarios.

3. Se exceptúa de la anterior regulación las edificaciones tipificadas como bordas, las que se registrarán por el artículo siguiente.

Art. 3.3.10 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS ASOCIADAS A UN USO PERMITIDO.

1. Según las características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán 8 metros al eje de los caminos y 5 metros a cualquier lindero.

- La superficie construida no superará el 4%.

La altura máxima de fachada será inferior a 6 metros y la altura máxima total de 9 metros.

[] La parcela mínima de será de 2.500 metros.

[] La construcción se hará con muros de mampostería de piedra y cubierta de pizarra o lajas de piedra.

2. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento.

No obstante en el supuesto de viviendas ligadas a un actuación de interés público específicas, se sujetara al procedimiento especial de autorización previsto en el artículo 25 de la L.U.A. A los efectos de la autorización que deba conceder el Ayuntamiento, éste deberá establecer el plazo en que se deba presentar el correspondiente proyecto de construcción, salvo que el mismo haya sido presentado con la solicitud de autorización. Si transcurrido el plazo de seis meses no se presentará el correspondiente proyecto, se dejará sin efecto la autorización, debiendo el particular iniciar de nuevo el procedimiento previsto en el artículo 25 de la L.U.A.

3. Los proyectos que se presenten para la obtención deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades y demás datos necesarios.

3.4. DISPOSICIONES COMUNES A SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Art. 3.4.1. ACTUACIONES EN ZONA INUNDABLE.

1. Se señalan por el Plan unas zonas inundables en Eriste en las crecidas con periodo de 500 años y que afectan al río Ésera, al Barranco de Eriste y al Barranco de Mata Somers. Dichas zonas, que se señalan en los planos, están sujetas a las medidas que a continuación se relacionan.

2. Dichas zonas podrán ser dedicadas a:

a) En uso industrial comercial: Áreas de almacenaje temporal al aire libre, zonas de aparcamiento de vehículos.

b) En uso residencial: Zonas de césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego.

3. En dichas zonas se prohíbe la edificación, salvo que, además de lo exigible en cualquier suelo urbano o urbanizable se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se presente informe de un Ingeniero de Caminos Canales y Puertos indicando que en la zona donde se pretende construir no existe riesgo grave para las personas o para los bienes. Dicho informe deberá estar visado en el colegio correspondiente.

b) Que se presente informe de un Ingeniero de Caminos Canales y Puertos indicando que las medidas que se han adoptado en el terreno donde se pretende edificar, cumplen los dos siguientes requisitos:

1. Las medidas evitan que en el terreno donde se pretende edificar pueda producirse un riesgo grave para personas o bienes.

2. Las medidas no afectan a los terrenos del entorno, incrementando el riesgo en los mismos.

c) Y, en ambos casos, el informe que se presente, deberá ratificarse con informe favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro, confirmando la conclusión del respectivo informes.

4. Se considerará que concurre riesgo grave cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que el calado del agua pueda alcanzar 1 metro de altura.

b) Que la velocidad del agua pueda ser igual o superior a 1 m/s.

c) Que el producto de calado por velocidad sea igual o superior a 0,5 m²/s.

Art. 3.4.2. ACTUACIONES EN ZONAS CON RIESGO GEOLÓGICO.

1. Se consideran zonas con riesgo geológico aquellas que se realicen en terrenos con una pendiente superior al 50 %, así como las que se realicen en zonas donde, por su ubicación, pueda existir riesgo de que sean alcanzadas o atravesadas por desprendimientos de piedras, rocas o nieve.

2. Dichas zonas podrán ser dedicadas a:

a) En uso industrial comercial: Áreas de almacenaje temporal al aire libre, zonas de aparcamiento de vehículos.

b) En uso residencial: Zonas de césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego.

3. En dichas zonas se prohíbe la edificación, salvo que, además de lo exigible en cualquier suelo urbano o urbanizable se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se presente informe de perito competente indicando que en la zona donde se pretende construir no existe riesgo grave para las personas o para los bienes. Dicho informe deberá estar visado en el colegio correspondiente.

b) Que se presente informe de un Ingeniero de Caminos Canales y Puertos indicando que las medidas que se han adoptado en el terreno donde se pretende edificar, cumplen los dos siguientes requisitos:

1. Evitan que en el terreno donde se pretende edificar pueda producirse un riesgo grave para personas o bienes.

2. Las medidas no afectan a los terrenos del entorno, incrementando el riesgo en los mismos.

4. El ayuntamiento podrá exigir el referido informe de riesgos geológicos cuando sus servicios técnicos consideren que debe ser exigido en virtud de la ubicación del terreno donde se pretende edificar.

Art. 3.4.3. ENTIDADES DE CONSERVACIÓN.

1. En el desarrollo de cualquier suelo urbano o urbanizable que cuente con una superficie superior a 10.000 m², deberá preverse la correspondiente Entidad de Conservación, con la finalidad de conservar las unidades residenciales creadas y los bienes y servicios que formen parte de su equipamiento, incluidas zonas verdes.

2. La obligación prevista en el apartado anterior podrá ser modificada o matizada mediante la firma del correspondiente convenio de gestión con el Municipio.

TITULO CUARTO NORMAS DE PROTECCIÓN

4.1 CAPÍTULO ÚNICO

Art.4.1.1 EDIFICIOS CATALOGADOS E INVENTARIADOS.

1. Los edificios y demás elementos catalogados que se relacionan en el anexo I de estas normas forman parte de los bienes catalogados en este Plan General, los cuales por su interés histórico-artístico o meramente ambiental, deben ser conservados para preservar el patrimonio cultural y la memoria histórica, encontrándose sometidos a las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente.

2. Los trabajos que en ellos se efectúen estarán bajo la vigilancia e inspección de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

Los Proyectos de intervención den estos edificios contendrán un estudio completo de la arquitectura, construcción e historia del edificio o elemento, así como el análisis de impacto en el entorno.

Previo a la obtención de licencia municipal deberán obtener el acuerdo favorable de la citada Comisión.

3. A fin de mantener los valores arquitectónicos y urbanísticos del conjunto se tenderá a la rehabilitación de los edificios, siempre y cuando los mismos sean anteriores a 1966, salvo en casos de ruina legal.

ANEXO I

RELACIÓN DE EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS CATALOGADOS.

Se establecen dos grados de catalogación:

a) Grado «A».

Pertencen a este grado los edificios singulares de valor arquitectónico, histórico o artístico, considerados urbanísticamente como elementos que han sido hitos en torno a los que se ha organizado la estructura urbana o bien con un valor por sí mismo.

b) Grado «B».

Se incluyen en este grado los elementos de determinados edificios de interés ambiental que históricamente ha determinado la imagen urbana.

Grado A.

Sahún.

- Iglesia de Nuestra Señora de Guayente.

- Torreón del S. XI en Guayente.

- Iglesia de San Juan Bautista.

- Ermita de San Aventín.

- Puente viejo.

Eriste.

- Iglesia parroquial de San Félix.

- San Esteban de Conques.

- Torreón de Conques.

- Puente de Tramarris.

Eresué

- Iglesia de San Juan Bautista.

- Ermita.

Grado «B».

Sahún

- El Arco de Casa Vaquera.

Eriste

- La torre y la fachada de Casa Mora.

- La fachada de Casa Minchot.

- La fachada de Casa Solé.

Eresué

- La fachada de Casa Negüé.

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

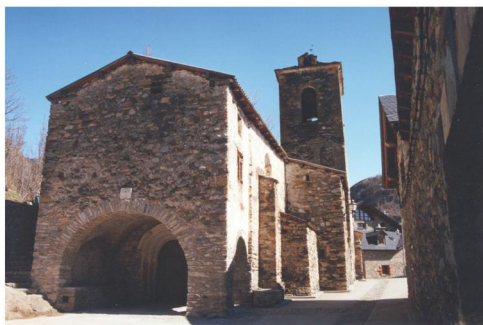


IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE GUAYENTE



TORREÓN DEL S. XI
EN GUAYENTE

SAHÚN



IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA

SAHÚN



SAN ESTEBAN DE CONQUES



ERMITA DE SAN AVENTÍN



ERISTE

TORREÓN DE CONQUES



PUENTE VIEJO

SAHÚN



IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA



ERESUE



IGLESIA PARROQUIAL DE SAN FÉLIX

ERISTE





ARCO DE CASA VAQUERA

SAHÚN



TORRE Y FACHADA
CASA MORA



FACHADA
CASA MINCHOT

ERISTE



FACHADA CASA SOLÉ

CUADRO CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**SAHÚN**

U.E	Total	Ocupación	Edificabilidad	Verde Privado	Vial Público	%Cesión	Verde Público	Equipamiento
1	5.547,22	1.109,44	0,5	2.301,73	1.123,01	38,51%	1.013,04	
2	14.118,56	2.823,71	0,5	5.827,39	3.019,20	38,73%	1.537,98	910,28
TOTAL	19.665,78	3.933,16	0,5	8.129,11	4.142,21	38,66%	2.551,02	910,28

ERISTE

U.E	Total	Ocupación	Edificabilidad	Verde Privado	Vial Público	%Cesión	Verde Público	Equipamiento
1	13.746,03	2.749,21	0,5	5.701,04	3.314,73	38,53%	953,00	1.028,05
2	10.971,55	2.194,31	0,5	4.538,75	2.253,03	38,63%	1.281,19	704,27
3	6.841,30	1.368,26	0,5	2.848,62	876,15	38,36%	350,97	1.397,30
4	22.000,94	4.400,19	0,5	9.070,75	3.165,79	38,77%	5.103,61	260,60
5	44.764,85	8.952,97	0,5	18.557,27	7.622,28	38,54%	7.843,53	1.788,80
5a	39.675,55	8.952,97	0,5	18.557,27	6.476,32	30,66%	5.550,19	138,80
5b	5.089,30	0,00	0,5	0,00	1.145,96	100,00%	2.293,34	1.650,00
TOTAL	98.324,67	19.664,93	0,5	40.716,44	17.231,98	38,59%	15.532,30	5.179,02

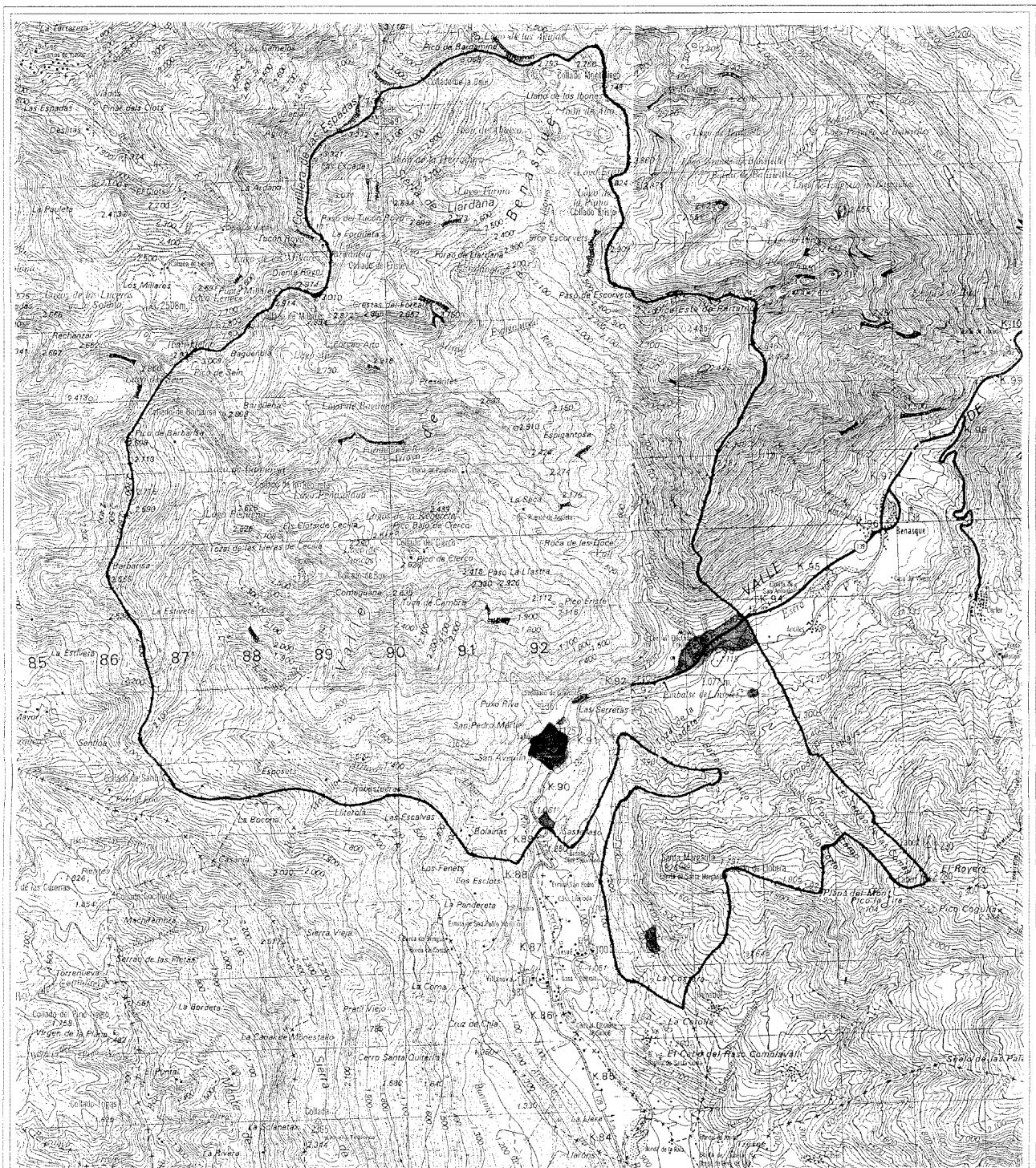
ERESUE

U.E	Total	Ocupación	Edificabilidad	Verde Privado	Vial Público	%Cesión	Verde Público	Equipamiento
1	13.612,02	2.722,40	0,5	5.644,32	2.071,14	38,53%	806,33	2.367,83
TOTAL	13.612,02	2.722,40	0,5	5.644,32	2.071,14	38,53%	806,33	2.367,83

ESTUDIO ECONÓMICO

	SAHÚN	ERISTE	ERESUE
ACTUACIONES PÚBLICAS/SUELO URBANO CONSOLIDADO			
Renovación Red de Saneamiento	58.000.-	94.000.-	25.000.-
Renovación Red de Abastecimiento	25.000.-	112.000.-	18.000.-
Renovación Alumbrado Público	24.000.-	48.000.-	12.000.-
Renovación Pavimentos	24.000.-	30.000.-	18.000.-
Depósitos de Agua	45.000.-	72.000.-	20.000.-
Depuración y Vertido	63.000.-	63.000.-	32.000.-
DOTACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1º cuatrienio	1º cuatrienio	1º cuatrienio
Equipamientos Públicos	236.783.-	781.979.-	91.028.-
Verde Público	25.510.-	119.662.-	8.063.-
Mobiliario Urbano	24.000.-	36.000.-	18.000.-

Documento que presentamos para su aprobación provisional en Sahún, a 8 de octubre de 2004.-José Luis Romero Martín (abogado).-José Luis Espurz Espuña (arquitecto).



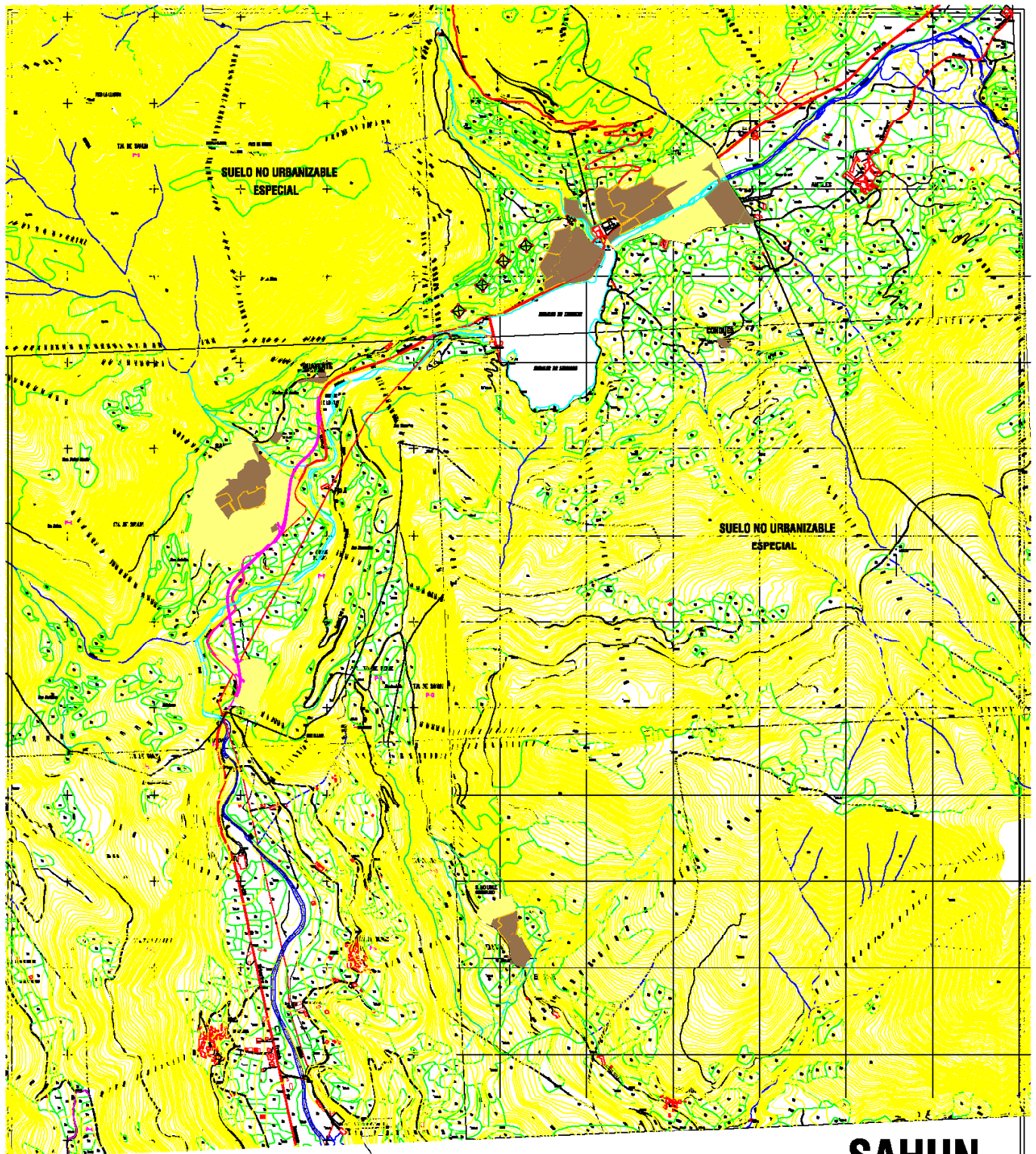
SAHÚN







E=1:50.000

PLANO TERMINO MUNICIPAL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SAHÚN

1



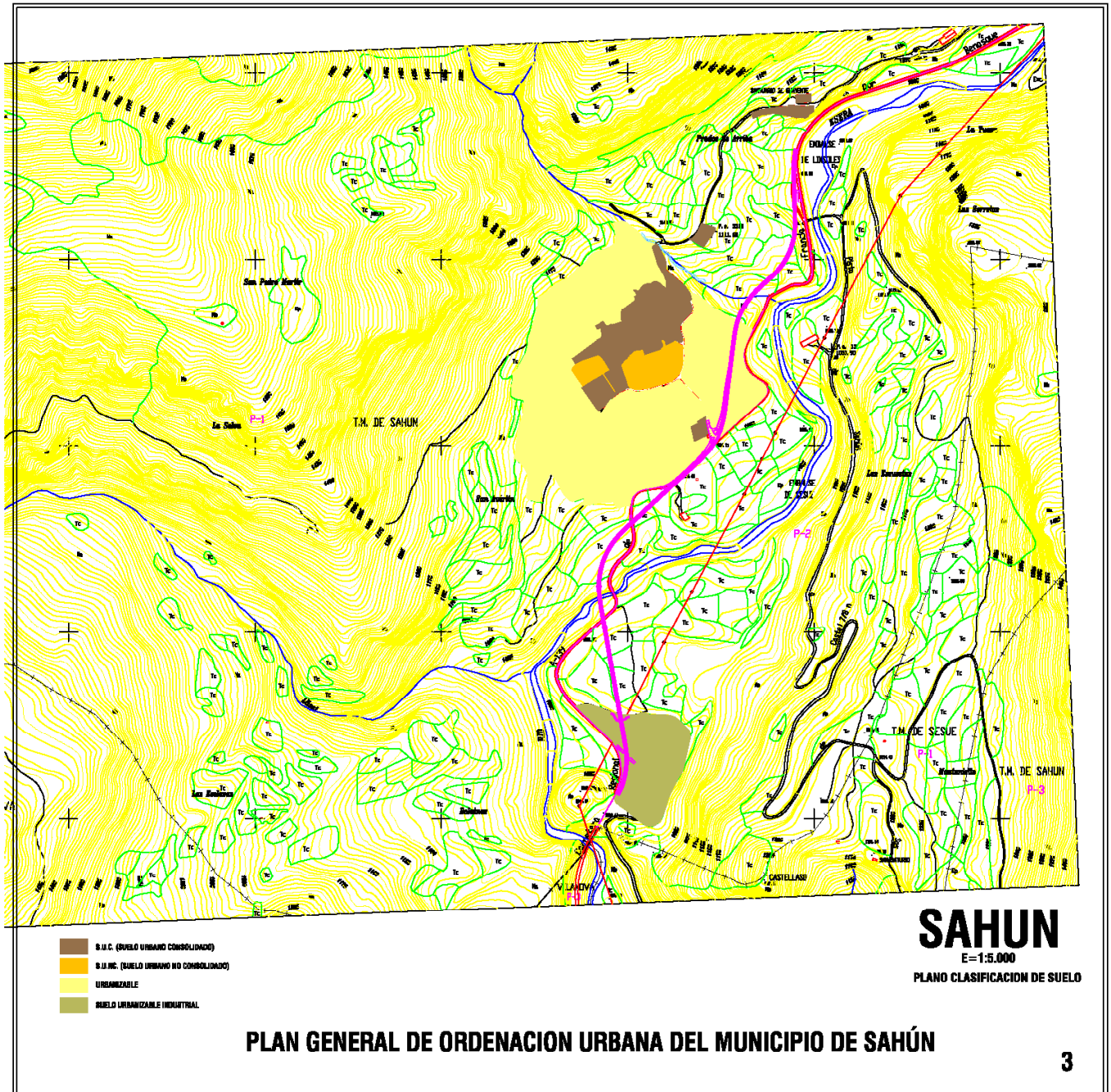
-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE
-  SUELO NO URBANIZABLE GENERICO (r hasta cota 1.200)
-  SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (r desde cota 1.200)
-  TERMINO MUNICIPAL
-  CAUCE

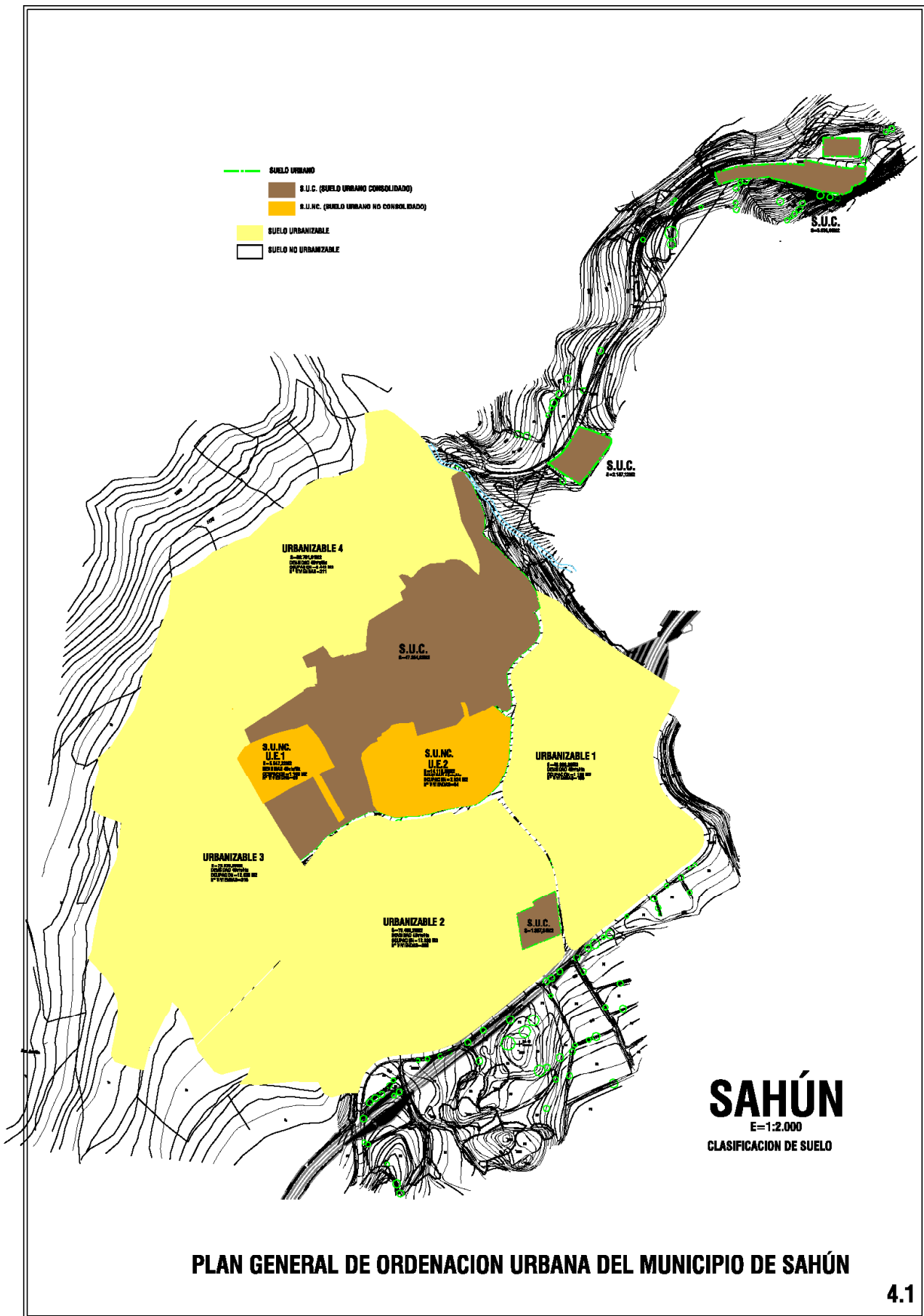
SAHUN

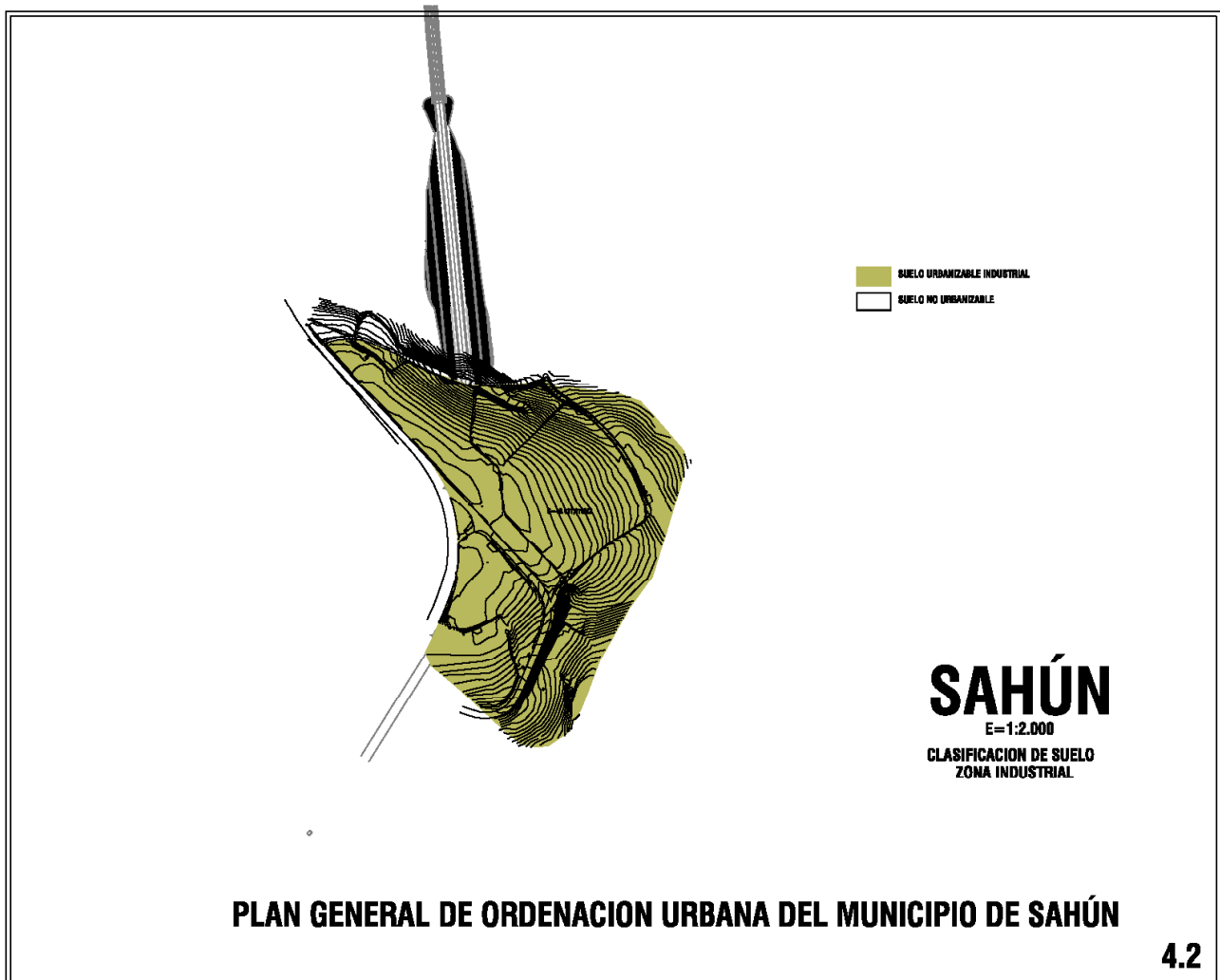
E=1:10.000

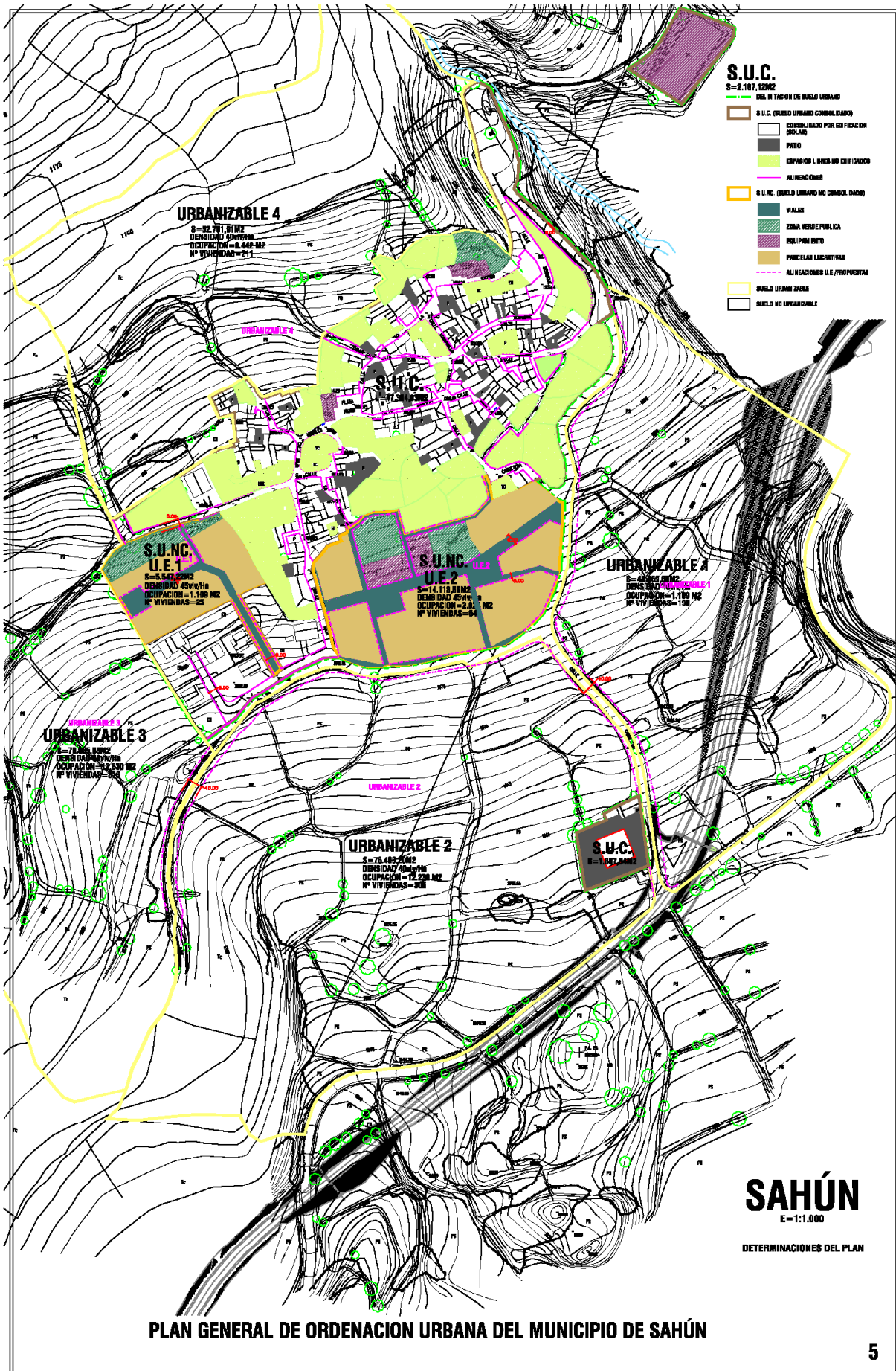
PLANO CLASIFICACION DE SUELO

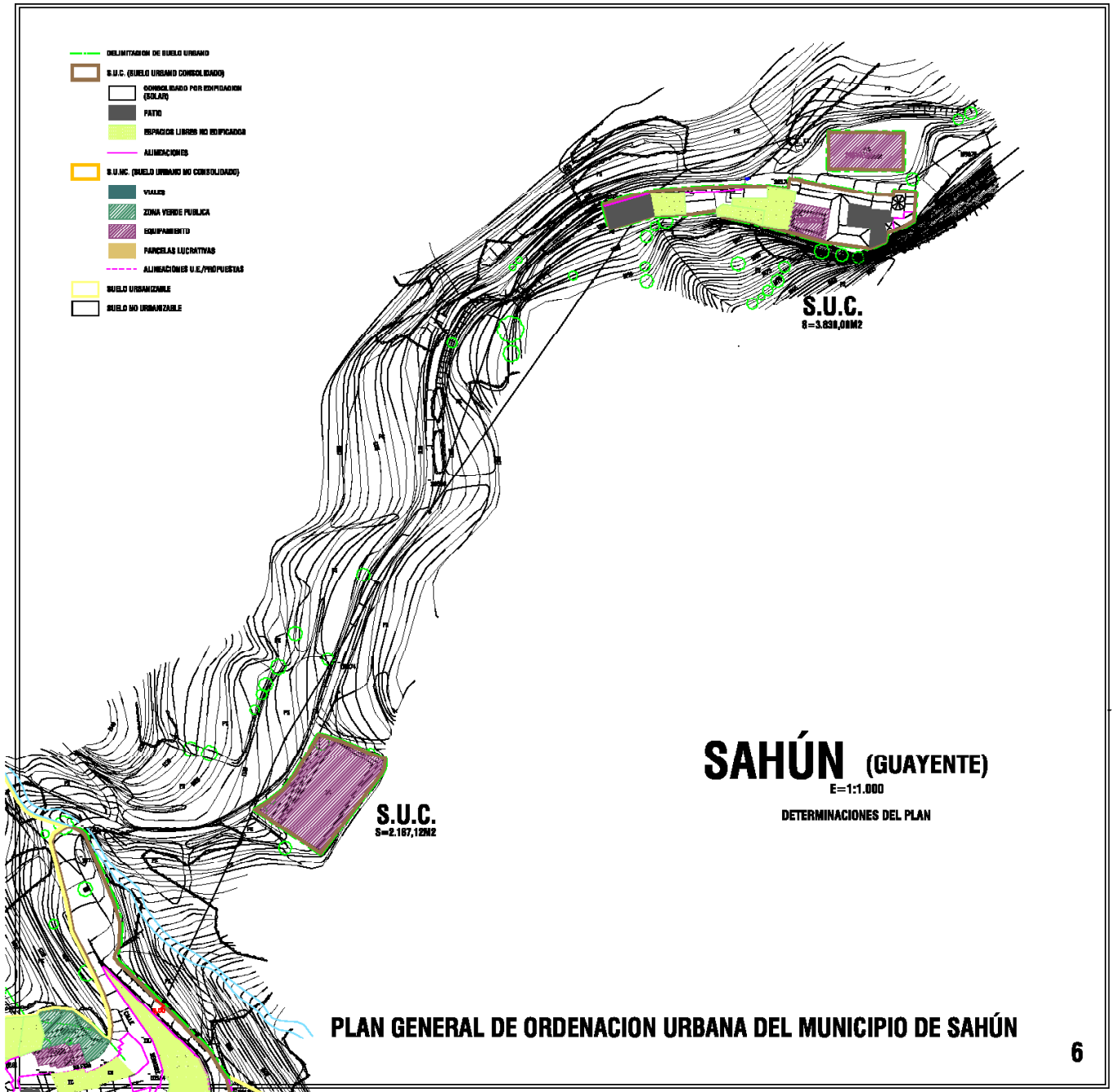
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SAHUN

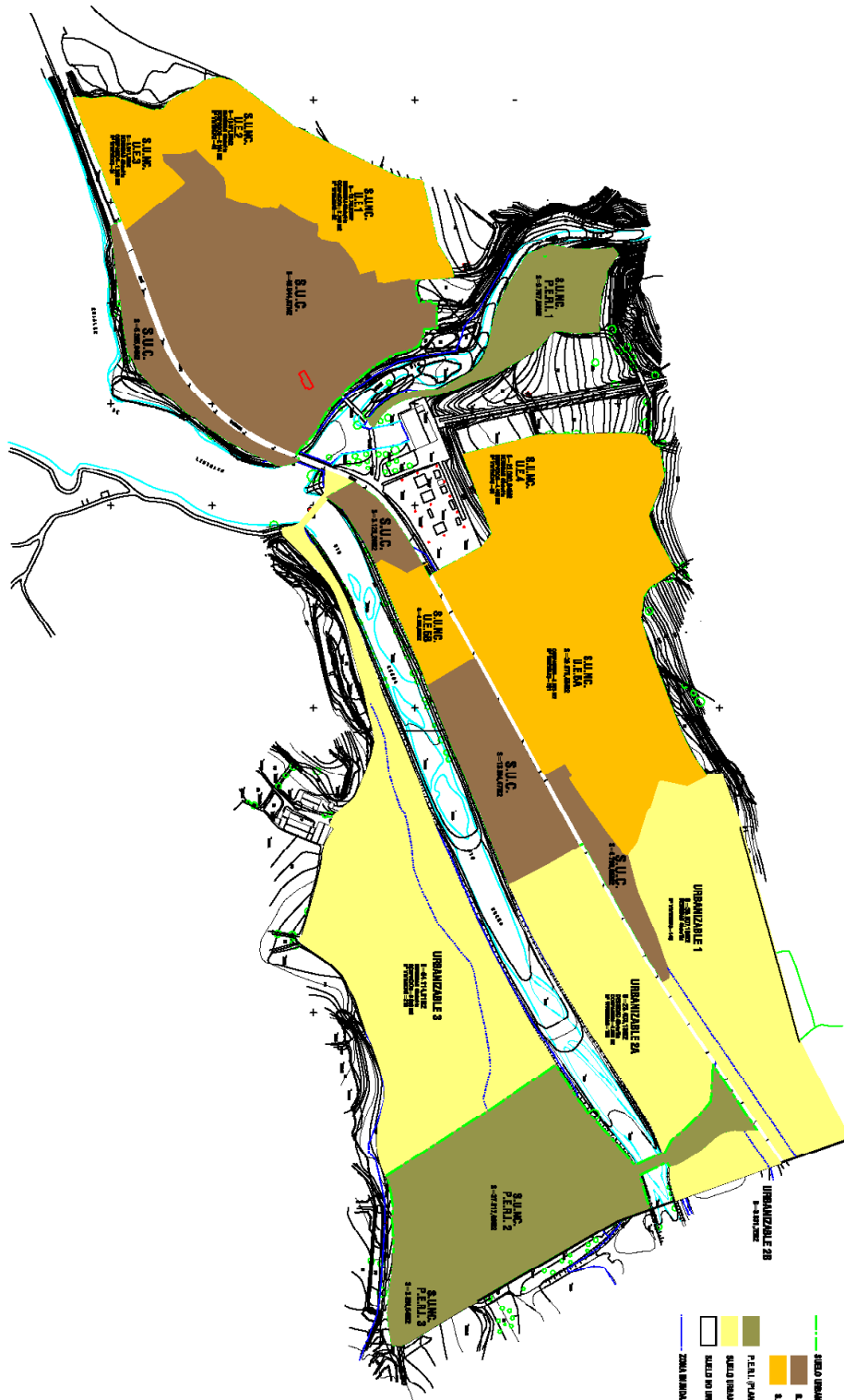












PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SAHÚN

ERISTE
E=1:2.000
CLASIFICACION DE SUELO

