

NORMAS Y ORDENANZAS

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE AISA

INDICE

TITULO I.- PRELIMINAR	3
I.1.- Alcance	3
I.2.- Objetivos	4
I.3.- Tramitación	5
I.4.- Ámbito y vigencia	5
I.5.- Revisión y modificación.....	5
 TITULO II.- DEFINICIONES	
Capítulo 1º.- Condiciones generales de-uso	6
Capítulo 2º.- Definiciones de carácter urbanístico	10
Ordenanza gráfica de estudio de cornisas	15
 TITULO III.-	
Capítulo 1º.- Condiciones estéticas de la edificación	22
Ordenanza gráfica de buhardillas	27
Capítulo 2º.- Condiciones Higiénico-Sanitarias	29
Capítulo 3º.- Normas de Urbanización	33
 TITULO IV.- CLASIFICACION DEL SUELO	
Condiciones del Régimen del suelo; Clasificación, Categorización y Zonificación.	
IV.1.- Régimen urbanístico del suelo.....	40
IV.2.- Clasificación y Categorización del suelo	40
IV.3.- Estructura general y orgánica del Territorio	40
IV.4.- Calificación del suelo	41
IV.5.- Suelo Urbano	41
IV.6.- Suelo Urbanizable	42
IV.7.-Zona Periférica	43
IV.8.- Suelo no Urbanizable	43
IV.9.- Núcleo de población	43
IV.10.- Sistemas Generales	44

TITULO V.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo 1º.- Normas de aplicación en el Suelo Urbano.....	45
Capítulo 2º.- Ordenanzas particulares de zona	48
V.2.1.- Residencial Casco. Clave R.C.	48
V.2.2.- Residencial Abierta. Clave R.A.	50
V.2.3.- Deportivo. Clave D.	51
V.2.4.- Suelo Urbano. Clave U.C.	52
V.2.5.- Urbano Intensivo. Clave U.I.	53
V.2.6.- Zona de Planeamiento remitido.	54
V.2.7.- Residencial-Deportivo. 6.D.	54
V.2.8.- Refugio de Montaña. 10.M.A.	55
V.2.9.- Aparcamiento a pie de pistas. S.C.	56
V.2.10.-Equipamiento a pie de pista. E.P.	57
Capítulo 3º.- Suelo Urbanizable Delimitado	58
Cuadros resumen	59
Capítulo 4º.- Zona Periférica.....	63
Capítulo 5º.- Suelo No Urbanizable	65
Capítulo 6º.- Normas de aplicación a los Sistemas Generales	75

TITULO VI.- GESTION Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Capitulo 1º.- Desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento	79
Capítulo 2º.- Gestión de los sistemas generales.....	86
Capítulo 3º.- Gestión de los Sistemas Locales.....	88
Capítulo 4.- Actuaciones prioritarias.....	89

I. TITULO PRELIMINAR

I.1.- ALCANCE DEL TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, mediante Acuerdo adoptado el día 19 de septiembre de 1.986, aprobaba definitivamente con determinadas prescripciones las Normas Subsidiarias de Aísa.

Ante la tramitación y aprobación de diversas modificaciones de las NN.SS., en 1.989 la C.P.O.T. de Huesca consideró urgente la redacción de un Texto Refundido que integrara todas las alteraciones y unificara los criterios de ordenación aplicables. En cumplimiento de todo ello, el Ayuntamiento de Aísa tramitó el T.R. exigido, que quedó aprobado definitivamente en sesión de la C.P.O.T. de Huesca del día 7 de julio de 1993.

El Ayuntamiento de Aísa instó de la CPOTH la homologación de las Normas Subsidiarias a PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 5/1.999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón.

Las determinaciones normativas del documento de Homologación son las siguientes:

1. El suelo urbano de las NN.SS. no incluido en Unidades de Ejecución pasa a considerarse "suelo urbano consolidado".
2. El suelo urbano de las NN.SS. incluido en Unidades de Ejecución pasa a considerarse "suelo urbano no consolidado".
3. El suelo apto para urbanizar de las NN.SS. pasa a considerarse "suelo urbanizable delimitado".
4. El "suelo no urbanizable genérico" de las NN.SS. mantiene dicha clasificación.
5. El suelo no urbanizable de protección especial pasa a considerarse "suelo no urbanizable especial".
6. La zona periférica del artículo 214 L.U.A., es de aplicación en el núcleo de población de Aísa por no ser clasificable como suelo no urbanizable especial.

Este documento de Homologación resultó aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca mediante su acuerdo 2/2000, adoptado en fecha 29 de Febrero de 2000, cuyo contenido es el siguiente:

<< En relación con la homologación de normas subsidiarias y la modificación del plan general para regulación de la zona periférica de Aísa y Sinués se acuerda:

1º.- Homologar las normas subsidiarias como Plan General.

2º.- Informar favorablemente la creación de las zonas periféricas de Aísa y Sinués.

3º.- Prescribir la publicación de las ordenanzas y la elaboración de un texto refundido.

4º.- Indicar que se informará a la Comisión de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General. >>

Posteriormente el Pleno del Ayuntamiento de Aísa, en Sesión celebrada el pasado día 2 de Junio de 2000, adopta acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (Homologado por acuerdo de la COTHU 2/2000) al efecto de la delimitación de la Zona Periférica en los núcleos de Aísa y Sinués.

I.2.- OBJETIVOS.

Los objetivos del TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL de Ordenación Urbana homologado por el acuerdo de la CPOTH 2/2000 son los que siguen:

- Resumir en un **solo documento**, de fácil manejo, claro y conciso, la legislación urbanística vigente para el Municipio, resultado de la refundición del Texto del Plan General Homologado y de la Modificación Puntual del mismo aprobada definitivamente el día 2 de Junio de 2000.

- Adaptar la terminología urbanística a la establecida por la nueva Ley Urbanística de Aragón según las determinaciones contenidas en el Documento de Homologación de Septiembre de 1.999, aprobado mediante acuerdo de la CPOTH 2/2000, así como incorporar los derechos y deberes establecidos en la misma.

- Incorporar las determinaciones correspondientes a la Modificación del PLAN GENERAL homologado relativa a la definición de la normativa urbanística de la zona periférica.

- **Aclarar definitivamente** todas las normas y aspectos de las mismas que han llevado a interpretaciones o resultados inadecuados.

I.3.- TRAMITACION.

El presente Texto es el resultado de la refundición del Plan General Homologado en virtud del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 29 de febrero de 2000 y de la Modificación al mismo, relativa a la creación de la normativa urbanística de la Zona Periférica de los núcleos de Aísa y Sinués, que resultó definitivamente aprobada por el Ayuntamiento de Aisa el 2 de junio de 2000.

Dando cumplimiento al punto 3º del acuerdo citado de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca se elabora el presente Texto Refundido de cuya aprobación por el Ayuntamiento se dará cuenta a dicho organismo.

I.4.- AMBITO Y VIGENCIA.

El ámbito del presente TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL es la totalidad del término Municipal de Aísa, incluidos sus núcleos de Esposa, Sinués y Candanchú.

La vigencia de las previsiones del TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL, es indefinida a partir de la publicación del acuerdo de aprobación junto con sus Normas y Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, en los términos de la Disposición Adicional Sexta de la LUA, art. 70.2 L.B.R.L., el art. 141 de la Ley de administración local Aragonesa y 196.2 R.O.F.C.L., con la previsión de su revisión o modificación cuando se cumpla alguna de las previsiones del apartado siguiente.

En todo lo no previsto en la presente normativa se estará a lo previsto, con carácter general, en la normativa estatal o autonómica en materia de urbanismo, suelo y vivienda, patrimonio histórico-artístico y medio ambiente, siendo de aplicación, en particular, las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales que, a su vez, tendrán también aplicación con carácter interpretativo.

I.5.- REVISION Y MODIFICACION.

Constituye la revisión una alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio, como consecuencia de la adopción de un modelo territorial distinto ante la aparición de cualquiera de las siguientes circunstancias: 1. Imposición de una norma de superior jerarquía ya sea estatal, autonómica o Plan Director Territorial. 2. Aparición de alguna de las circunstancias del epígrafe b) del art. 156 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que se concretan, en cuanto al crecimiento de la población en 80%; en cuanto a los usos si surge un nuevo uso no previsto en el Plan y que incida

de una manera determinante en la estructura general y orgánica del territorio; y en cuanto al suelo disponible en un 80% del total clasificado.

La modificación del PLAN GENERAL es la alteración de cualquiera de sus elementos aislados incluso de calificaciones o clasificaciones del suelo de carácter aislado, con el límite del mantenimiento de la estructura general y orgánica del territorio y de sus elementos fundamentales. El contenido de cualquier modificación deberá responder a criterios de racionalidad y coherencia con la estructura territorial, hallarse debidamente justificado, y tramitarse con los requisitos documentales y procesales previstos en la legislación vigente.

II.- DEFINICIONES

Capítulo 1º.- CONDICIONES GENERALES DE USO

A los efectos de este TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL, se establece la siguiente clasificación de los distintos usos posibles cuyas determinaciones serán aplicables a cualquier tipo de obra de nueva planta, reforma o ampliación.

II.1.1.- **RESIDENCIAL**: Se define como uso de residencial, aquel que albergado en un edificio o parte del mismo se destina a residencia familiar, temporal o permanente. Toda vivienda tendrá condición de exterior.

Se distinguen los siguientes tipos:

Unifamiliar: con acceso exclusivo desde la vía-pública ó espacio exterior.

Colectivo: conjunto de viviendas en un mismo edificio y que participan de accesos y espacios comunes.

Apartamento: vivienda de superficie reducida agrupada con otras de análoga condición.

II.1.2.- **INDUSTRIA**: Dentro de este uso se engloba a los establecimientos dedicados a la obtención o transformación de materias primas, distribución y envasado. Se incluyen así mismo las actividades conocidas como de artes y oficios.

Su regulación se regirá a través del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), y demás anexos de normativa complementaria.

II.1.3.-ARTESANAL: Es el destinado a actividades de carácter artesanal, que transforman productos con el trabajo de un máximo de 5 personas, y sin límite en el número de personas en las que sólo trabajen los miembros de una familia en 2º grado (hijos, padres, hermanos).

II.1.4.- ALMACENAJE: Es el destinado a la guarda, acopio o conservación de materiales, pero no a la transformación ni a la venta minorista de los productos almacenados.

II.1.5.- HOTELERO: Es aquél a que se destinan los edificios de uso público, con carácter lucrativo, para alojamiento temporal de las personas. Se incluyen en este uso las actividades complementarias anejas a la residencia hotelera, como bares, restaurantes, oficinas, garajes, etc. necesarias para su buen funcionamiento.

Su clasificación y condicionamientos vienen definidos por la normativa aplicable al respecto.

Se incluyen en este uso los hoteles, aparthoteles, residencias, refugios de montaña, etc. A efectos de densidad, computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas individuales o plazas hoteleras.

II.1.5.1.-, REFUGIO DE MONTAÑA: Es aquel que reuniendo las características generales del uso HOTELERO, tiene la especificidad de que su titularidad y/o explotación corresponde a una Sociedad Deportiva de Montaña.

II.1.5.2.- EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL PARA GRUPOS DE PERSONAS: Es el edificio destinado a residencia permanente de personas con un grado de afinidad y/o relación.

Se entiende como tales las residencias colectivas de personas (religiosas, ancianos, estudiantes, etc.).

II.1.6.- COMERCIAL: Constituido por los locales destinados a la compraventa o permuta de productos y mercancías. Estas actividades se instalarán en locales exteriores, cuyas condiciones de seguridad, ventilación, evacuación, iluminación, etc. se ajusten a la reglamentación correspondiente que esté en vigor.

II.1.7.- **OFICINAS:** Se considera como oficinas los edificios destinados a actividades técnicas administrativas o burocráticas, de carácter público o privado.

II.1.8.- **ESPECTACULOS:** Los locales o espacios destinados a asistencia masiva de público con fines de cultura, relación, recreo, etc.

Sus condiciones quedan definidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

II.1.9.- **EQUIPAMIENTOS:** Es el uso destinado a servicios de interés público o colectivo, de carácter dotacional (administrativo, educacional, sanitario, religioso, cultural, asociativo, de hospedaje social, benéfico) y también el uso deportivo y el destinado al albergue de servicios para los ciudadanos (estaciones de transporte de personas, almacenes para servicios municipales, instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía, teléfono, correos, etc.).

Tiene, por tanto, diferentes apartados entre los que, sin carácter exclusivo, reseñamos los siguientes:

II.1.9.1.- **RELIGIOSO:** Edificios y locales destinados al culto público y privado. Se engloban en esta categoría los conventos, templos, centros parroquiales, ermitas, capillas y oratorios, etc.

II.1.9.2.- **DEPORTIVO:** Espacios o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

11.1.9.2.1.- Incluyendo el de apoyo y servicio al deporte del Ski que se denomina **EQUIPAMIENTO A PIE DE PISTAS.**

II.1.9.3.- **SANITARIO:** Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de personas por motivos de salud.

II.1.9.4.- **EDUCACIONAL:** Espacios y edificios destinados a la enseñanza (Escuelas, Academias, Formación Profesional, Aulas de la Naturaleza, etc.).

II.1.9.5.- **CULTURAL:** Espacios o edificios acondicionados para albergar usos relacionados con la cultura en su más amplio sentido (Bibliotecas, Salas de Conferencias, de Exposiciones, Museos, etc.).

II.1.9.6.- **INFRAESTRUCTURAS:** Edificios e instalaciones relacionados con la prestación de servicios públicos (agua, saneamiento, energía, teléfono, TV, etc.)

II.1.10.- **ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Lugares destinados a áreas de juego y recreo, paseo, con zonas ajardinadas y acondicionamiento específico. Estos espacios podrán contar con pequeñas edificaciones destinadas a los servicios para las actividades allí desarrolladas.

II.1.11.- **GARAJE-APARCAMIENTO:** Se entiende como tal, todo lugar destinado a la guarda o estancia de vehículos.

II.1.12.- **CAMPING:** Se entienden como tales las instalaciones de campamentos de turismo y otros, destinados al alojamiento temporal de personas al aire libre, con prestación de servicios complementarios. Deben atender a lo prescrito por la normativa vigente de la Diputación General de Aragón sobre campamentos de turismo y acampadas, y resto de establecimientos destinados a este fin.

La normativa aplicable en el momento de aprobación de esta norma es la aprobada en forma de los Decretos 52/1984 y 79/1990 de la Diputación General de Aragón.

Cumplirán además los estándares indicados en la Norma 7.8.1. de las NN.SS.PP.

II.1.13.- **AGRICOLA:** Es el destinado a almacenaje de herramientas y productos agrícolas; queda limitado a las condiciones del Título VIII de las Normas Subsidiarias Provinciales.

II.1.14.- **GANADERO:** Es el destinado -a la guarda y explotación de animales; queda limitado a las condiciones del Título VIII de las Normas Subsidiarias Provinciales.

II.1.15.- **USO PERMITIDO:** Es el que se considera adecuado como destino de una edificación y que se determina para cada zona del presente PLAN GENERAL.

II.1.16.- **USO PROHIBIDO:** Es aquel no permitido para una edificación por considerarse inadecuado para las zonas que determina el presente PLAN GENERAL.

II.1.17.- **CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION:**

1.- A la vista del contenido del PLAN GENERAL así como de las disposiciones legales vigentes, se establece el siguiente régimen especial para las construcciones fuera de ordenación.

2.- Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad al 19 de Septiembre de 1986 (fecha de la aprobación definitiva de las NN.SS de AISA) que no se ajusten a las previsiones sobre calificación del suelo, no se considerarán en situación de fuera de ordenación; podrán realizar las obras de consolidación, mejora y conservación que sean necesarias, pero no se permitirán aumentos de volumen o edificabilidad como tampoco obras de sustitución o cambio de uso salvo que se ajusten al presente PLAN GENERAL

3.- Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad al 19 de Septiembre de 1986 (fecha de la aprobación definitiva de las NN.SS de AISA) que se hallen en situación de fuera de ordenación como consecuencia de su disconformidad con las restantes previsiones del Plan, se someterán a las limitaciones siguientes: no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Sólo en casos excepcionales, previa la oportuna justificación suficiente ante la Administración Municipal, podrán realizarse obras parciales y circunstancias de consolidación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de la construcción en el plazo de los quince años siguientes.

Capítulo 2º.- DEFINICIONES DE CARACTER URBANÍSTICO.

II.2.1.- **SOLAR:** Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúna los requisitos del artículo 15 de la Ley Urbanística de Aragón y que esté incluida en la correspondiente delimitación de Suelo Urbano.

Tendrán la consideración de solar las superficies edificables de suelo urbano que reúnan todos los siguientes requisitos:

- a) Que cuenten con acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras.
- b) Que cuente con abastecimiento de agua.
- c) Que cuente con evacuación de aguas.
- d) Que cuente con suministro de energía eléctrica.
- e) Que cuenten con red telefónica.

Con las cantidades mínimas indicadas en el Título III Capítulo 3º de este TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL.

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

g) Que se hayan efectuado las cesiones establecidas por el TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL, en su totalidad en los ámbitos

delimitados en Unidades de Ejecución o Sector, y las previstas en la parcela correspondiente en las áreas restantes.

De conformidad con lo exigido en el artículo 16 de la Ley Urbanística de Aragón, no podrá edificarse en el suelo urbano si la parcela no tiene la consideración de solar, salvo con las condiciones exigidas en el art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

II.2.2.- CALLE: Es el espacio de Uso público comprendido entre dos alineaciones, destinado a tráfico rodado o peatonal.

II.2.3.- ALINEACIONES: Son **alineaciones oficiales** las líneas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinada a otros usos públicos ó privados.

En ausencia de alineaciones fijadas por las figuras de planeamiento, se considerarán como **alineaciones de hecho** las definidas por la edificación existente de hecho o, en su defecto, por la línea de cerramiento de parcela.

Cuando así lo señalen las figuras del planeamiento vigente, son alineaciones las líneas de fachada.

II.2.4.- RETRANQUEO: Es la distancia medida perpendicularmente a la línea de fachada entre ésta y la alineación oficial.

II.2.5.- ANCHO DE CALLE, en un punto determinado de su alineación es la distancia más corta entre ese punto y su correspondiente en la alineación contraria. Se determinará por el radio de la circunferencia tangente trazada desde este punto a la alineación contraria, según la ordenanza gráfica.

II.2.6.- RASANTES:

Son **Rasantes Naturales o Rasantes del Terreno** las cotas, sobre un plano de referencia que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural. Se considerará perímetro exterior aquel que defina espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior definida en el punto III.2.1 de estas normas.

Son **Rasantes Oficiales** las cotas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas;

sobre las rasantes oficiales (salvo disposiciones en contra) se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

Son **Rasantes de Vial**, las magnitudes que definen la posición del mismo en cuanto a altitud, respecto a una magnitud o plano de referencia. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario.

El Plano de Rasante Inferior de la parcela es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la parcela.

El Plano de Rasante Inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural o con la rasante modificada del terreno, la más baja de las dos en el caso de que no estén definidas rasantes oficiales, o con la rasante oficial en el caso de que esté definida.

El **Plano de Rasante de edificio** es el plano horizontal que pasa por el suelo de la planta baja.

En ausencia de rasante oficial establecida por figura de planeamiento vigente, que sitúe el plano de rasante del edificio, se considerará como tal el plano que pasa por el punto más bajo de los existentes o previstos en los linderos de la parcela, es decir el plano de rasante inferior de la parcela.

II.2.7.- DEFINICION DE PLANTAS DE LA EDIFICACION:

Se denominará **planta baja** a la planta de menor cota de las de la edificación cuyo techo, en su cara superior, se sitúe más de 1,20 ml. por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido.

Esta planta computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación en el ámbito de estas normas.

Se denominará **planta sótano** a aquel nivel de edificación situado por debajo de la planta baja.

La superficie superior del forjado de techo del sótano no estará situada en ningún punto a 1,20 metros sobre el plano de rasante inferior del edificio. No computará a efectos de edificabilidad.

Se denominarán **plantas alzadas o plantas de piso** a aquellos niveles de la edificación situados por encima de la planta baja. Computan a efectos de edificabilidad.

Las denominaciones comunes de entreplanta o semisótano desaparecen ya que están comprendidas en las definiciones de planta alzada y planta sótano, respectivamente, por cuanto se considerarán como tales.

La denominación común de **planta de aprovechamiento de cubierta** situada ocupando el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados, debe considerarse a todos los efectos como una planta habitable más en cuanto deje espacios libres superiores a 1,50 metros, computando a efectos de edificabilidad en ese caso, con independencia de su uso.

II.2.8.- DEFINICIONES DE ALTURAS:

La **altura máxima visible** del edificio es la magnitud vertical medida en metros entre el plano de cumbrera del edificio, (plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio) y el plano de rasante inferior del edificio antes definido.

La **altura habitable del edificio** en metros es la magnitud vertical medida en metros desde el plano de rasante del edificio (antes definido), hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.

La **altura en número de Plantas** es el número de plantas habitables del edificio contando como tal la planta baja, las plantas alzadas, y las plantas sitas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal (dejando espacio vertical superior a 1,50 metros).

La **altura de fachada** se define como la magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en dicha fachada, y la rasante en dicho punto.

Se entiende como **línea ficticia de cornisa**:

- En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta: la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte superior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.
- En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc: la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

Se entiende por **fachada** cada uno de los paramentos verticales de cierre de un edificio

II.2.9.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA DE EDIFICACION:

a) **Edificaciones con fachada a una sola vía:** la altura de la edificación se medirá desde el punto o plano de rasante inferior del edificio.

b) **Edificación con fachada a dos o más vías que formen esquina o chaflán** con alturas reguladoras distintas para cada calle: la altura reguladora de la calle de mayor altura, podrá aplicarse en la calle a la que corresponda menor altura en una longitud igual a la profundidad o fondo edificable de las plantas alzadas, en función del uso de que se trate.

c) **Con edificación que da frente a dos o más calles** que no constituyen esquina o chaflán: la altura se medirá como si se tratase de edificios independientes, atendiendo a los criterios expuestos en los apartados anteriores. El edificio podrá superar la altura máxima visible y podrá tener una planta habitable más, siempre que no sobresalga por encima de la altura máxima visible correspondiente a la vía con mayor cota y ninguno de los faldones de la cubierta tenga una pendiente superior al 100%, bien entendido que nunca podrá superarse la edificabilidad máxima aplicable.

En el caso de que la diferencia de cota entre alguno de los viales sea igual o superior a la altura de la fachada, la altura de fachada recayente a la vía con mayor cota podrá ser como máximo de 3,50 mts. operándose en el resto de parámetros como en el párrafo anterior.

Esta disposición será igualmente de aplicación para las edificaciones con fachada a una sola vía y solar con pendiente descendiente desde la línea de fachada. **La altura de la edificación se medirá desde el plano de rasante inferior del edificio.**

II.2.9.1. **ESTUDIO DE CORNISA:** Es la determinación de la altura de una edificación implantada en un entorno consolidado realizada en base a las alturas de las edificaciones preexistentes. El estudio de cornisas se realizará de acuerdo con la ordenanza gráfica (33A y 33B) correspondiente de este PGOU, y en las zonas que sea de aplicación (tramos de calle consolidados al menos en el 66%).

II.2.10.- **CUBIERTA:** Es el elemento de cubrimiento del volumen edificable.

II.2.11.- **FALDON DE CUBIERTA:** Es el plano de cubierta a una misma pendiente o tirada. En proyección horizontal la distancia entre la cumbrera y la línea inferior del faldón no podrá ser inferior a 4 metros.

II.2.12.- PENDIENTE DE CUBIERTA: Es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón y estará comprendida entre el 75% y el 100% respecto al plano horizontal en el núcleo de Candanchú. En los núcleos de Aísa, Esposa y Sinués la pendiente máxima se limita al 60%. Aplicándose con carácter complementario la Norma 6.5.5. de las NN.SS. y CC. Provinciales que limita a 5 mts. la altura máxima visible de cumbrera desde la línea ficticia de cornisa.

II.2.13.- ALERO: Es el vuelo del faldón de cubierta más allá del plano de fachada. Se construirá como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante y su dimensión será como máximo un décimo del ancho de calle. En casos excepcionales y previa justificación se permitirán mayores vuelos. En estos casos excepcionales, se presentará solicitud ante el Ayuntamiento, quien procederá a solicitar de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio informe previo no vinculante a la concesión de licencia.

II.2.14.- EXCEPCIONES A LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA: En edificios destinados a equipamientos o servicios públicos, o en industrias singulares que lo necesiten por razones funcionales, podrán solicitarse permisos para superar la altura máxima antes establecida.

En estos casos se presentará solicitud ante el Ayuntamiento, quien procederá a solicitar de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio informe previo no vinculante a la concesión de licencia.

Para la concesión de esta autorización previa, el solicitante deberá incorporar al proyecto un análisis de impacto visual, que relacionará el edificio que se pretende edificar con el entorno mediante la aportación de secciones y de un montaje fotográfico en la que se aprecien las perspectivas afectadas desde los diferentes puntos en los que el edificio pueda verse, incluyendo un estudio de alzados en relación con el entorno.

Asimismo se incorporará una memoria justificativa de los parámetros de edificabilidad establecidos para la zona.

II.2.15.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA CUBIERTA:

Habiéndose definido en estas normas la altura máxima visible del edificio, sobre esta altura máxima solo podrán construirse chimeneas o instalarse pararrayos y antenas.

Otro tipo de instalaciones, cajas de escalera y ascensores y cuartos de instalaciones generales del edificio, podrán situarse por encima de la altura habitable, pero en ningún caso sobrepasarán la altura máxima visible del edificio. En este último caso formarán parte de la composición y volumen total de la cubierta.

II.2.16.- **EDIFICABILIDAD:**

1.- Se entiende por **Edificabilidad** al coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

En el concepto de metros cuadrados edificables se incluyen la planta baja, plantas alzadas y aprovechamiento bajo cubierta, computando superficies construidas.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches.

Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, computarán a efectos de edificabilidad en su totalidad.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, contabilizarán en el cómputo de la superficie edificable.

2.- **Edificabilidad sobre parcela neta** es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro de superficie neta de parcela, considerándose superficie neta de parcela la resultante de excluir a la parcela las superficies de cesión.

3.- **Edificabilidad sobre parcela bruta o suelo bruto** es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, sector o unidad de ejecución, extendido a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

4.- **Edificabilidad sobre suelo neto** es el coeficiente de edificabilidad referido, en el suelo urbanizable, a cada metro cuadrado de superficie del sector, excluidas las superficies de suelos de cesión obligatoria, distintas de los sistemas generales, que se deriven del planeamiento.

II.2.17.- **SUPERFICIE UTIL Y CONSTRUIDA**

1.- Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal

superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.

2.- Superficie construida de un local o vivienda: se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

3.- Superficie total construida: es la resultante de la suma de superficies edificadas (construidas) en todas las plantas.

II.2.18.- **ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

Se define como **altura libre de planta** la existente entre la cara alta del pavimento o suelo y la cara baja del forjado superior de techo.

Para plantas habitables, la altura libre de planta será, con las excepciones que para la planta de aprovechamiento de cubierta y rehabilitación se contemplan en las presentes normas, y con las debidas a elementos estructurales que se limitarán a un 20% de la superficie útil total, las siguientes según la situación de la planta en el edificio:

- a) Será como mínimo de 2,50 m. en plantas alzadas, admitiéndose falsos techos que reduzcan la altura a un mínimo libre de 2,20 metros en pasillos, vestíbulos, baños y despensas y en elementos estructurales para otras estancias.
- b) En plantas bajas, para usos distintos del de vivienda la altura mínima será de 3 metros y la máxima de 4 metros.
- c) En los casos en que no se acote la altura máxima habitable en metros, en edificios de uso principal residencial, no se permitirán alturas interiores superiores a 4,00 metros (planta baja) y 3 metros (plantas alzadas).
- d) En sótanos la altura mínima libre será de 2,20 metros, no permitiéndose el cuelgue de elementos estructurales o aislados que dejen la altura mínima en una magnitud inferior a los 2 metros.

II.2.18.1. Excepciones a la **altura libre de plantas**: Los párrafos precedentes no serán de aplicación a la rehabilitación de edificios, estén o no declarados como Bienes de Interés Cultural u otra clase de declaración de protección, ni tampoco cuando exista un Plan Especial de Protección del Patrimonio que pueda fijar otras alturas de plantas distintas de las indicadas.

II.2.19.- **FONDO EDIFICADO O EDIFICABLE Y PROFUNDIDAD EDIFICABLE**

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior de la misma. No podrá ser sobrepasada por ningún cuerpo volado, salvo el del alero.

II.2.20.- LONGITUD MAXIMA DE FACHADA

Es la distancia máxima medida en la horizontal y en el plano de fachada y que determina la dimensión máxima de ésta.

II.2.21.- COEFICIENTE DE OCUPACION Y OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

Coefficiente de ocupación es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio.

Coefficiente de ocupación **máxima de parcela** es el porcentaje de la superficie de la parcela que puede ocuparse por la edificación o, en su caso, por la planta sótano. Para contabilizar la superficie ocupada se proyectará sobre la parcela el límite exterior de los elementos que conforman la edificación incluidos los vuelos, terrazas y porches.

II.2.22.- ESPACIO LIBRE: Es la parte del solar excluida la superficie ocupada.

II.2.23.- PATIO DE MANZANA: Es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores.

II.2.24.- PATIO DE PARCELA: Es el espacio libre situado dentro del solar edificable.

II.2.25.- VUELOS

Vuelos: Son los elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las

alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones, ni podrán sobrepasar la profundidad edificable.

Vuelos sobre vía pública: Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

- 1.- Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados cerrados con obra de fábrica.
- 2.- Balcón: (Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
- 3.- Galería: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un sólo lado.
- 4.- Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.
- 5.- Marquesina: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- 6.- Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada. Definido en la norma II.30.

TITULO III

Capítulo Iº. CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACIÓN.

III.1.1.- OBJETO

De acuerdo con el artículo 157 de la Ley Urbanística de Aragón, las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros

elementos, límite al campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

Además de lo anterior y en base a las características generales que definen al Término Municipal de Aísa, fundamentalmente en lo referente a la unidad arquitectónica de sus conjuntos urbanos, así como a la importancia de sus valores agropecuarios, forestales, paisajísticos, etc., se definen estas normas de carácter estético a fin de que el desarrollo de la edificación y obras accesorias de todo tipo no suponga una ruptura con el medio en el que se implanta. Así pues, se evitará la aparición de singularidades que contrasten con las preexistencias ambientales y arquitectónicas, debiendo ajustarse los nuevos elementos en su disposición volumétrica, formal, y, de tratamiento de materiales a las tipologías tradicionales del país.

III.1.2.- TAPIAS Y CERRAMIENTOS DEFINITIVOS EN ESPACIOS URBANOS

Presentarán un aspecto sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento.

Su altura máxima se limita a 1,40 mts. respecto de la rasante del viario o espacio público al que den frente.

Su construcción se realizará con los siguientes materiales:

- Piedra del país aparejada con forma tradicional
- Hormigón encofrado, canteado.
- Se cuidará especialmente los remates de estos elementos ejecutados en piedra u hormigón, resolviéndose con albardillas del mismo material y de acuerdo con las formas tradicionales.
- Perfilería de hierro macizo.
- Palotes de madera cuya escuadría mínima sea de 4x4 cm., o tabla de 10x2,5 cm..

III.1.3.- RETRANQUEOS

Los espacios libres que se produzcan como consecuencia de los retranqueos permitidos en la Ordenanza, se acondicionarán y ajardinarán adecuadamente, manteniéndose con el correspondiente decoro y quedando obligado a ello el propietario afectado.

Cuando se efectúen retranqueos en la edificación se dará tratamiento de fachada a las medianerías contiguas que queden al descubierto. El suelo no ocupado producido por el retranqueo al igual que su posible cerramiento se

acondicionará a tono con la edificación y de acuerdo con lo que se establezca en estas normas. Deben estar explícitamente permitidos.

III.1.4.- JARDINERIA

En los espacios que de acuerdo con las Ordenanzas de éste PGOU deban de ajardinarse con plantaciones de arbolado y especies menores, se realizará con los distintos tipos existentes en el país, poniendo especial cuidado en que el tipo de arbolado responda en una parte importante a especies de crecimiento rápido y de tipo caducifolio, y para cuya elección se tendrán en cuenta las experiencias habidas en la zona al respecto.

III.1.5.- ANUNCIOS, ROTULOS Y CARTELES

Cuando sea necesario la implantación de rotulaciones y carteles, luminosos o no, se pondrá especial cuidado en su diseño y materiales de ejecución, así como al elegir el espacio sobre el que haya de colocarse. En cualquier caso será obligatoria su integración con los elementos del entorno, de forma que se convierta en un elemento más sin especial notoriedad.

Queda prohibido el pintado directo o pegado de papeles sobre paramentos de edificios, así como sobre elementos de la naturaleza, como rocas, arbolado, etc.

Al efecto de comprobar el cumplimiento de esta Ordenanza, se presentará previamente la solicitud al Ayuntamiento, especificando con detalle sus materiales, color, tamaño y ubicación y demás características.

III.1.6.- TRATAMIENTO DE FACHADAS

Los paramentos de fachada se tratarán con materiales nobles.

Su tratamiento será unitario y su composición cuidada tratando sus elementos (aleros, impostas, tribunas, huecos) de manera adecuada sin crear elementos extraños y ambiguos sugerentes de confusión. Todos los elementos constructivos y planos de la edificación con vista desde el exterior tendrán tratamiento de fachada.

III.1.7.- ZOCALOS

Será obligatorio en todas las edificaciones la construcción de un zócalo de piedra u hormigón in situ, moldurado o abujardado. Su dimensión mínima será 1,00 metro.

Se prohíbe la ejecución de zócalos con elementos prefabricados de plastón y revocos, así como su pintado y tratamiento posterior.

El mismo tratamiento que para zócalos se dará a todos los elementos de base de las edificaciones, como escalinatas, etc.

III.1.8.- HUECOS

Los huecos de ventanas y balcones deberán de componerse en sentido vertical, debiendo predominar las zonas macizas de fachada sobre los huecos. En su diseño se pondrá especial cuidado en la resolución de jambas, dinteles y alfeizares, de forma que se logre un tratamiento unitario y noble, de acuerdo con la composición tradicional.

En casos excepcionales y previa justificación podrán proponerse otras soluciones que se someterán a informe previo, no vinculante, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, mediante expediente al que se acompañará expresión gráfica de la solución propuesta.

III.1.9.- CARPINTERIA

Se recomienda el uso de la madera cuidando en su diseño los despieces de la misma a fin de que con una climatología adversa, se consiga una larga duración y buen mantenimiento. Si se utiliza otro material, tonos oscuros. Prohibido el aluminio anodizado natural (en su color plata).

III.1.10.- PERSIANAS

Se prohíbe el tipo de persiana americana (enrollable) y cualquier otro que no responda a la tipología tradicional de las contraventanas en las zonas de montaña, y especialmente en las fachadas que sean visibles desde la vía pública.

III.1.11.- CUBIERTAS

Las cubiertas serán inclinadas a dos o más aguas.

Quedan prohibidas las cubiertas planas. Se construirán buscando la simplicidad constructiva e inspirándose en elementos tradicionales. Los faldones tendrán pendientes uniformes, no permitiendo quiebros convexos, salvo en el caso de edificios singulares, cuya excepción se tramitará con arreglo a lo dispuesto en estas normas.

Los materiales de cobertura serán la pizarra, la losa u otros elementos constructivos que aporten una textura y cromatismo similar a los materiales tradicionales (negro y pardo oscuro).

Quedan prohibidas las cubiertas de fibrocemento, de aluminio en su color y cualquier cubierta de chapa metálica.

No podrá superar la altura máxima visible en la cumbre. En los núcleos de Aísa, Esposa y Sinués, el plano de cumbre no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la altura de 5 m. medida sobre la línea ficticia de cornisa en dicho punto.

No podrán abrirse en la misma huecos en más del 15% de su superficie, ni cuya dimensión sobrepase la ordenanza gráfica.

Todos los elementos que sobresalgan sobre el plano faldón de la cubierta, como chimeneas, remates, etc., formarán un conjunto con la totalidad de la cubierta en cuanto a su diseño, tratamiento de materiales, de forma que compongan un todo unitario.

Se permitirá para elementos secundarios de la edificación fuera del volumen principal, pendientes inferiores a las permitidas, cuando quede plenamente justificado estética y funcionalmente su construcción.

III.1.12.- ALEROS

Se realizarán constructivamente a base de materiales nobles y duraderos, a saber: hormigón moldurado y tratado, piedra, y madera maciza con escuadría suficiente.

Se pondrá especial cuidado en el diseño y composición del elemento constructivo, fundamentalmente en lo relativo a dimensiones y gruesos del elemento, evitando los gruesos equivalentes al de forjado tratado como elemento macizo, pero permitiéndolo si se dan molduraciones y aligeramientos que den valor ornamental al alero.

III.1.13.- BAJANTES Y CANALES

En edificios con bajantes se permitirá su colocación exterior, siendo obligado en este caso la ejecución de su último tramo en planta baja en fundición o perfil de hierro galvanizado o material espacialmente resistente, prohibiéndose su desagüe sobre la acera. Prohibidas las canales y bajantes de plástico.

III.1.14.- SUJETA NIEVES

Los edificios con pendientes de cubierta sobre la vía pública obligatoriamente instalarán elementos sujeta nieves en evitación de avalanchas. Su ejecución será resistente para soportar su cometido instalándose varios elementos cuando la longitud del faldón así lo exija.

III.1.15.- VUELOS, ALEROS, SALIENTES, MARQUESINAS

Salvo en caso de rehabilitación o propuestas de planeamiento que concreten otra solución, no se situarán a menos de 3,50 ml. de altura medidos desde la rasante del viario.

Excepcionalmente se autorizarán a menor altura y nunca inferior a 3 metros en caso de establecerse sobre espacios públicos de uso peatonal, y tráfico restringido a turismos.

En las zonas en las que la edificación se realice en manzanas cerradas, sin retranqueo respecto a las alineaciones, no se permitirán vuelos de cuerpos cerrados o abiertos que sobresalgan de las alineaciones, salvo que existan en la tipología arquitectónica de las edificaciones próximas.

En los casos en que, por existir en los edificios próximos, se admitan este tipo de vuelos se limitarán al 50% de la superficie de las plantas alzadas.

El vuelo sobre la vía pública o espacio público nunca será superior en profundidad a 1 metro ni al 10% de la anchura de la calle, quedando prohibido en calles de anchura entre alineaciones menores de 5 metros.

El vuelo se separará de los edificios colindantes en una distancia igual o superior a la profundidad del vuelo.

Quedan prohibidos los cuerpos volados con antepechos macizos de obra.

Los materiales a emplear en el elemento estructural serán nobles y duraderos, como el hormigón moldurado y tratado, piedra, y madera maciza con escuadría suficiente.

Los vuelos cerrados serán ejecutados básicamente con vidrio y carpintería, cuidando en su diseño la ligereza y composición ornamental tradicional.

Las barandillas de los balcones se construirán de uno de los siguientes tipos: barandillas metálicas realizadas con hierro macizo utilizando para su diseño

elementos ornamentales al modo clásico o de paloteado de madera con escuadría mínima 4x4 cm. o tabla de 10x2,5 cm.

En cualquiera de los tipos de barandillas anteriores la separación de barrotes será de 11 cm. de luz como máximo.

También se admitirán balaustradas clásicas compuestas a base de elementos prefabricados de piedra u hormigón tratado.

Capítulo 2º.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Todas las obras de edificación a realizar en el Municipio de Aísa se ajustarán a las condiciones establecidas por la legislación de carácter general y a las que se fijan en la presente normativa. Serán de aplicación, con carácter complementario, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia y, en su caso, las Ordenanzas desarrolladas en el planeamiento derivado.

III.2.1.- CONDICION DE EXTERIOR

Toda vivienda deberá ser exterior. Para ello deberá cumplir la siguiente condición: se exigirá que como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m² tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a calle, espacio público o patio de manzana en una longitud mayor de 2,70 m. Se entiende por patio de manzana aquel en que pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro. Este diámetro se reducirá a 10 m. cuando dicho patio esté conectado con la calle o espacio público a través de un paso de 2.00 m. de anchura mínima.

III.2.2.- VENTILACION DE LA VIVIENDA

Toda pieza habitable (habitaciones, cuartos de estar y cocinas), tendrá iluminación y ventilación exterior a través de un hueco de superficie igual o mayor a un octavo (1/8) de la superficie útil de la pieza. No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería, e igualmente los de la galería al exterior, sea de ¼ de la superficie útil de la habitación.

A estos efectos se considerará como ventilación exterior la que se abra a un patio de dimensiones suficientes, de acuerdo con el artículo III.2.3.

En aseos, retretes y baños interiores, se ventilará como mínimo a patios de 2x2 m., admitiéndose el uso de chimeneas de ventilación que sobresalgan 50 cm. sobre la cubierta y siempre que cumplan lo previsto en la Ordenanza de Viviendas de Protección Oficial.

III.2.3.- PATIOS INTERIORES DE ILUMINACION Y VENTILACION

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 9 m² con dimensiones mínimas de 3 x 3 m. En ningún caso se verán disminuidas estas dimensiones en proyección vertical por salientes o voladizos de ningún tipo.

La dimensión de los patios hará posible, además, inscribir en estos una circunferencia de radio mayor o igual a un tercio (1/3) de la altura de estos, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que lo circundan.

III.2.4.- PLANTA HABITABLE

Toda vivienda deberá emplazarse en una o varias plantas habitables. Podrán ser habitables, con las condiciones que a continuación se fijan, las siguientes plantas: planta baja, planta piso y planta de aprovechamiento de cubierta. La planta sótano en ningún caso será habitable

Para que la **planta baja** sea habitable deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Aislamiento por debajo de su pavimento formado por una base de 15 cm. de espesor de hormigón impermeabilizado colocada sobre una capa de material granular del mismo espesor o bien existencia de un forjado sanitario sobre cámara de aire ventilada de al menos 15 cm. de altura.
- b) Si sus cerramientos laterales están en contacto con el terreno, estos deberán estar impermeabilizados mediante el empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
- c) Todas las habitaciones deberán tener iluminación y ventilación directa del exterior, con las excepciones permitidas en el art. III.2.2 mediante huecos que dispongan de una altura mínima igual a la mitad de la altura libre de planta y superficie mínima de 1/8 de la superficie de la misma. Se exigirá, además, que cada punto del alfeizar de las ventanas, o huecos de ventilación y/o iluminación se encuentren como mínimo a 1,50 m. de la rasante en dicho punto.
- d) Pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de al menos 1,00 m., adosada a los muros de fachada.

No se exigen otras condiciones específicas que las que constan en artículos siguientes de estas normas para que sean habitables las **plantas piso y planta de aprovechamiento de cubierta**.

III.2.5.- PROGRAMA MINIMO

El programa de una vivienda será como mínimo el compuesto por:

- Un dormitorio de dos camas.
- Un cuarto de estar.
- Una cocina.
- Un aseo con lavabo, inodoro y bañera o ducha.

Se permitirá la construcción de apartamentos o estudios que cuenten, como mínimo, de una sala con cocina y un baño compuesto por lavabo, inodoro y bañera o ducha. En cualquier caso, toda unidad residencial tendrá una superficie útil mayor o igual a 31 m².

Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

III.2.6.- DIMENSIONES MINIMAS HABITABLES

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

	Superficie M ²	Volumen M ²
- Dormitorio de 2 camas	10	25
- Dormitorio de 1 cama	6	15
- Sala de Estar	14	35
- Cocina	6	15
- Aseo	3	6
- Sala de Estar y cocina	18	45

La anchura mínima de pasillos será de 80 cm. En los vestíbulos la anchura mínima será de 1,20 m.

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la medición de las estancias mínimas se efectuará en una planta imaginaria elevada 1,50 m sobre la rasante del piso. En todo caso, la superficie y cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas señaladas en el cuadro anterior.

III.2.7.- DIMENSIONES DE ACCESOS : PORTALES Y ESCALERAS

Cuando desde un portal se acceda a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de 4 m, con dimensión mínima de 2 x 2 m.

Las escaleras se dispondrán siempre con iluminación y ventilación directas en fachada o cubierta, de superficie mínima de 0,40 m² por planta, salvo en viviendas unifamiliares.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1,00 m, para cada tramo y longitud de peldaño, excepto en viviendas unifamiliares. Los peldaños tendrán una altura máxima de tabica de 18,50 cm y una anchura mínima de huella de 28 cm. El número máximo de peldaños por tramo será de 16. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

III.2.8.- CONDICIONES DE LOS CUARTOS DE BAÑO Y SANITARIOS

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de lavabo, inodoro y bañera o ducha.

En la cocina o dependencia ajena se instalará un fregadero.

No se permitirá el acceso directo a los cuartos de baño o aseo desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de más de un cuarto de baño, al menos uno de ellos habrá de cumplir la anterior condición. Entre la pieza en que se sitúe el inodoro y la cocina, comedor o estar, existirán por lo menos dos puertas.

Los cuartos de baño o aseo deberán ir revestidos de azulejos u otros materiales impermeables en suelos y hasta 2,00 m. de altura en paredes.

La instalación de agua comprenderá red de agua fría y red de agua caliente. Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavabos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

III.2.9.- OBRAS DE REHABILITACIÓN

En los casos singulares en los que las características de los edificios sometidos a rehabilitación no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este capítulo, los Ayuntamientos podrán conceder exenciones justificativas al cumplimiento de la misma.

III.2.10.- CONDICIONES HIGIENICO - SANITARIAS EN LOCALES COMERCIALES

1. La zona destinada a venta al público tendrá una superficie útil mínima de 8 m, salvo que cuenten con autorización municipal expresa.

2. En los edificios de nueva planta destinados a viviendas, los locales comerciales dispondrán de accesos, escaleras y ascensor independientes.

3. Se dispondrá como mínimo de un aseo para el público compuesto por lavabo e inodoro. Cuando el número de empleados sea mayor de 10, se respetarán las condiciones establecidas por esta normativa para las industrias (art. III.2.12).

4. Cuando la cota de acceso directo a la vía pública sea superior o inferior a la del pavimento del local, se dispondrán rampas de pendiente máxima del 12% y ancho mínimo de 1,10 m, en tramos de longitudes no superior a 5,00 m. En todo caso será de aplicación el Decreto 89/1.991 de 16 de Abril de la Diputación General de Aragón para la supresión de barreras arquitectónicas.

III.2.11.- CONDICIONES HIGIENICO - SANITARIAS EN OFICINAS

1. La superficie útil mínima será de 10 m² y las dependencias que se utilicen permanentemente por el personal no serán inferiores a 6 m² de superficie útil.

2. Los servicios de higiene podrán agruparse. Corresponderán como mínimo a un lavabo y un inodoro por local. Cuando el número de empleados sea superior a 10, se respetarán las condiciones establecidas por esta Normativa para las industrias.

III.2.12.- CONDICIONES HIGIENICO - SANITARIAS EN INDUSTRIAS

1. Todo local industrial tendrá una superficie mínima de 10 m² útiles.
2. Todo local industrial contará con acceso independiente.
3. No se admitirán locales industriales por debajo de la primera planta sótano.
4. Los servicios de higiene mínimos se compondrán de un lavado y un inodoro. Para empresas con más de 10 trabajadores se dimensionarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) 2 m² de vestuario y aseo por persona, con separación de sexos.
- b) 1 lavabo para cada 10 empleados que trabajen la misma jornada.
- c) 1 inodoro y un urinario por cada 25 hombres y un inodoro por cada 15 mujeres.

Capítulo 3º.- NORMAS DE URBANIZACION

III.3.1.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias son proyectos de obras destinados a dotar al suelo de accesos viarios, abastecimiento de aguas,

alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y teléfono, que cumplirán con lo previsto en los artículos 97 y 98 de la Ley Urbanística de Aragón y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con las determinaciones de los Planes Parciales, aún cuando también pueden realizarse para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior o completar los servicios urbanísticos del suelo urbano.

Los Proyectos de Obras Ordinarias requerirán la obtención de licencia municipal previa a su ejecución.

III.3.2.- OBRAS DE URBANIZACION A INCLUIR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización redactados en un proyecto único o en varios proyectos independientes coordinados entre sí, incluirán las obras indicadas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como las previsiones necesarias para la posterior inclusión del servicio telefónico.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los servicios ya existentes en el núcleo urbano del que dependan, debiendo incluir cálculos que justifiquen si existe suficiente capacidad en los servicios de urbanización proyectados sin producir problemas de insuficiencia de capacidad en aquellos.

Las soluciones independientes deben limitarse en lo posible con objeto de obtener mayores garantías de explotación de los servicios.

III.3.3.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización contendrán como mínimo los documentos enumerados en el artículo 97.3 de la Ley Urbanística de Aragón y 69 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo contendrán:

- Justificación de la necesidad del proyecto.
- Expresión gráfica de los documentos de planeamiento urbanístico que desarrollen
- Límites concretos de las obras a ejecutar.
- Detalle del lugar y forma de realizar las conexiones con los servicios existentes, en caso de que conecten con aquellos, y ocupaciones de terrenos necesarios.

Los cálculos de habitantes, a efectos de redes y caudales, deben justificarse en datos de población real de hecho (en situaciones puntas, incluyendo la población estacional) es decir que debe de calcularse el consumo real, no siendo aplicables los datos exclusivos del censo.

III.3.4.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA URBANIZACION

Se definen a continuación los cumplimientos mínimos que deben satisfacer las instalaciones generales de los conjuntos urbanos, a saber: pavimentaciones, jardinería, red de agua potable, red de vertido y saneamiento, red de energía eléctrica y red telefónica.

III.3.4.1.- PAVIMENTACION DE CALZADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS, RED PEATONAL, ESPACIOS LIBRES

Las características de estas obras se determinarán para cada caso por el proyecto, justificando las secciones viarias, trazado, materiales, etc. de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico previstas y a las características climatológicas. Debiendo utilizar materiales que resistan los duros inviernos, y diseños que no limiten el paso del quitanieves, pero permitan y favorezcan el tráfico peatonal.

Los pavimentos a utilizar serán resistentes y adecuados a la climatología de la zona, pudiendo ser firmes flexibles o rígidos:

- A) Firmes rígidos. Hormigón HP-35 con espesores mínimos de 20 cms., con aireantes que aseguren aire ocluido en proporciones de un 4% a un 6%, realizados siguiendo los criterios señalados en el Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico y sus aplicaciones (I.E.C.A. 1987).
- B) Firmes flexibles. Firmes con pavimentos asfálticos que contengan betunes de alta penetración, realizados siempre sobre base granular drenante y con dos capas de aglomerado en caliente, con espesor mínimo total de 30 cms.

III.3.4.2.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUAS

Cuando conecten con la red general de aguas del municipio, se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudica a la condiciones de potabilización o presión de la red actual.

Se incluirá documentación adecuada de que se cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.

Cuando no se prevea conexión con la red actual se proyectará todo el ciclo de obras necesarias para la dotación de aguas potables, incluyendo obras de:

- Captación de aguas
- Depuración de aguas
- Regulación de capacidad del agua.
- Red de distribución.

Asimismo en estos casos, los proyectos incluirán cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para dicho consumo, y con garantías de potabilidad.

Como mínimo el depósito de regulación de aguas tendrá capacidad suficiente para almacenar el volumen de agua que según los cálculos corresponda al consumo del día punta para la población de hecho del año horizonte, en función del número de habitantes, con un consumo mínimo previsto de 200 litros por habitante y día, contando con previsiones de consumo para otros usos distintos del uso residencial.

Contarán con 10 m. de presión en cualquier planta y punto de la red de distribución en edificios.

Cuando se instalen grupos de presión no se conectará directamente a la red municipal, ni de otra forma que disminuya la presión de ésta.

En zonas de vivienda se deberá prever un hidrante de 100 mm. Ø interior, cada 0,5 Ha, del modelo adoptado por el Ayuntamiento.

En zonas urbanas o urbanizables, un hidrante por cada 4 Ha.

Los hidrantes serán accesibles y estarán debidamente señalados.

En zonas libres, parques, jardines, plazas, calles, etc., la instalación será suficiente para un consumo de 20 m³/Ha y día. Las bocas serán del mismo modelo adoptado por el Ayuntamiento. La distancia entre bocas se determinará en forma que los radios de acción cubran todo el espacio.

Las aguas deben potabilizarse, reuniendo las condiciones legalmente vigentes y en particular las contenidas en el R.G. 1423/1982 de 16 de Junio.

En cumplimiento de la Normativa vigente, se proyectará la red de incendios en superficie que haga posible su uso en condiciones climatológicas adversas.

III.3.4.3.- SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

La evacuación de aguas residuales se realizará necesariamente por una red de colectores, justificándose cuantitativamente la capacidad de la red para los vertidos previstos.

Quedarán prohibidos los pozos negros en las zonas urbanas y urbanizables.

El sistema separativo deberá ser especialmente justificado en caso de ser proyectado.

Las acometidas a la red se ejecutarán vertiendo las aguas a arquetas o pozos de registro, situados en los quiebrros de la red o como mínimo en tramos rectos cada 50 metros; se asegurará que se incluyen en Proyecto sistemas para la limpieza eficaz de los ramales de la red.

El vertido de las aguas residuales se realizará a cauce público o al subsuelo, instalando obligatoriamente antes del citado vertido una instalación de depuración que debe cumplir lo previsto en la Ley 9/97, de 7 de Noviembre de Saneamiento y Depuración de la CA de Aragón y en la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de Agosto, y contar con autorización del Organismo de Cuenca.

Las técnicas de depuración utilizadas o previstas en los proyectos, deberán justificarse adecuadamente, aún cuando para núcleos superiores a 500 habitantes se recomiendan plantas de oxigenación total.

- Secciones: Se justificará el ϕ de la tubería, en función del caudal de evacuación de aguas sucias, pluviales y escorrenterías. Sección mínima interior de 0,25 mts. de ϕ .
- Velocidad máxima: En tubos de cemento vibrado o centrifugado será de 3 m/seg.
- Pendiente mínima: Será del 3% y sin que la velocidad sea menor de 0,5 m/sg.
- Profundidad: La red de alcantarillado se separará en la medida de lo posible de la red de aguas; salvo en puntos singulares debidamente justificados la separación entre ambas redes será como mínimo de 1,50 m.
- Cámaras de descarga: En cabeceras de alcantarillado con una capacidad mínima de 1 m³.

Deberá estudiarse la incidencia de las aguas exteriores en la urbanización, procurando su evacuación por el exterior o, si ello no fuese posible, incorporándolas a la red de saneamiento.

III.3.4.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA

Los transformadores serán suficientes para una dotación mínima de 5 Kw/hora y vivienda.

Para locales comerciales 80w/h x m²

Para establecimientos industriales 125w/h x m²

Estas normas obligan a que estas dotaciones estén a disposición del solicitante, pero no a su consumo y contratación obligatoria por parte del usuario particular.

Las líneas de distribución en las zonas urbanas de nueva urbanización serán subterráneas.

Se cumplirán las normas vigentes de alta y baja tensión.

III.3.4.5.- ALUMBRADO PUBLICO

Los niveles de iluminación previstos como mínimo para los viarios públicos serán de 10 lux, ampliándose a 20 lux en calles principales, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,70. Se cumplirán las normas vigentes de baja tensión.

Las líneas de distribución serán subterráneas.

III.3.4.6.- RED TELEFONICA

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior.

El trazado de la red será subterránea en el suelo urbano y urbanizable.

III.3.4.7.- PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

El proyecto global de urbanización incluirá indispensablemente un proyecto de acondicionamiento de los parques y zonas verdes previstas por el planeamiento en el área a urbanizar.

El proyecto incluirá el movimiento de tierras, la preparación de terreno adecuado para la plantación de árboles, arbustos y medidas decorativas, así

como las instalaciones y obras auxiliares (edificaciones, redes de agua y riego, alumbrado, etc.) y medidas para la primera plantación.

III.3.5.- CONSERVACION DE LOS SERVICIOS

El proyecto incluirá necesariamente previsiones para la conservación y mantenimiento periódico de los servicios, instalaciones y arbolado.

En los Proyectos de Urbanización se incluirán determinaciones acerca del organismo encargado de la conservación y explotación de los servicios urbanos.

III.3.6.- TRAMITACION Y COMPETENCIAS PARA LA APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

A) Las competencias para la aprobación de los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias recaen en los Ayuntamientos.

B) No obstante, la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización u Obras Ordinarias no podrá efectuarse sin la previa autorización de los organismos y entidades competentes siguientes:

- Carreteras: en el caso de que el Proyecto incida en zona de policía de carretera, o se dé acceso desde una carretera.

- Confederación Hidrográfica del Ebro: en el caso de que el proyecto afecte a zona de policía de cauces, incluya captación de aguas o vertidos o depuraciones de agua residuales con vertido posterior a cauces.

C) Asimismo, será necesario solicitar informes del proyecto de las compañías o entidades concesionarias del suministro.

- Entidad suministradora de energía eléctrica: respecto a la toma de energía.

- Otros organismos que hubieran de informar, conforme a lo indicado en el Título II de las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales o en la legislación aplicable en la materia.

D) De la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización se dará cuenta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, con la remisión del acuerdo de aprobación, junto con los informes y autorizaciones de los organismos y entidades antes citados.

TITULO IV

CLASIFICACION DEL SUELO

CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO; CLASIFICACION, CATEGORIZACIÓN Y ZONIFICACION.

IV.1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

El régimen urbanístico del suelo se define de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística:

- a) Clasificación y categorización del suelo según su régimen jurídico y su destino urbanístico básico.
- b) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- c) Calificación urbanística del suelo, incluyendo su división en zonas.

IV.2.- CLASIFICACION Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

El territorio ordenado por el TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL se clasifica, a los efectos de régimen jurídico y de conformidad con su destino urbanístico básico, en “Suelo Urbano”, con sus categorías de Consolidado y No Consolidado, “Suelo Urbanizable”, Delimitado y “Suelo No Urbanizable”, Genérico y Especial según se desprende de los Planos del presente documento. Asimismo, en los núcleos de Aísa y Sinués, se establece una Zona Periférica en los términos del 214 de la LUA al no ser posible la clasificación de dichos terrenos como suelo no urbanizable especial.

IV.3.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

A los efectos de la determinación y regulación de la Estructura General y Orgánica del Territorio el TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan deberán asignar suelo para los siguientes sistemas:

- 1.- Sistema de Comunicaciones
- 2.- Sistema de Infraestructuras Básicas
- 3.- Sistema de Espacios Libres
- 4.- Sistema de Equipamientos Comunitarios

IV.4.- CALIFICACION DEL SUELO

El TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL, a los efectos de establecer de acuerdo con la Ordenación Urbanística prevista los diversos usos e intensidades, divide el territorio sujeto al proceso de urbanización en diversas zonas que quedan reflejadas en los Planos de Calificación del Suelo.

Para el Área de Suelo Urbanizable Delimitado, en el núcleo de Candanchu la calificación (asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas), opera en el Planeamiento Parcial, excepto en los Sistemas Generales, que quedan calificados por este PGOU.

IV.5.- SUELO URBANO: AMBITO TERRITORIAL Y REGIMEN DE APLICACIÓN

1.- Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, por cumplir con los requisitos del art. 13 de la Ley Urbanística de Aragón, se hallan comprendidos dentro del perímetro de la línea de delimitación proyectada, grafiada en los Planos correspondientes al TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL.

Tendrán la consideración de Suelo Urbano No Consolidado en el núcleo de Candanchu los terrenos de suelo urbano que el TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Todo el suelo urbano restante de los núcleos de Aisa, Esposa Sinues y Candanchú tendrá la consideración de Suelo Urbano Consolidado.

2.- Está formado por:

a) **Núcleo de Aísa. Suelo Urbano Consolidado**

- Zona Residencial Casco. Clave "RC"
- Zona Residencial Abierta. Clave "RA"
- Zona Uso Deportivo. Clave "D"

b) **Núcleo de Esposa. Suelo Urbano Consolidado**

- Zona Residencial Casco. Clave "RC"
- Zona Residencial Abierta. Clave "RA"

c) **Núcleo de Sinués. Suelo Urbano Consolidado**

- Zona Residencial Casco. Clave "RC"

d) **Núcleo de Candanchú. Suelo Urbano Consolidado**

- Suelo Urbano. U.C.
- Suelo Urbano Intensivo. U.I.
- Zona Plan Especial/Planeamiento remitido. Clave PE
- Suelo Urbano Residencial Deportivo. Clave "6". D
- Refugio de Montaña. Clave "10". M.A
- Zonificación Viales-Aparcamientos. Clave S.C.
- Zonificación Equipamientos de Pistas. Clave E.P.
- Zonas libres. Z.V.

e) **Núcleo de Candanchú Suelo Urbano No Consolidado**

- Unidad de Ejecución nº 4 que sigue el régimen del Suelo Urbano Intensivo UI.

3.- El régimen de aplicación al Suelo Urbano será el especificado por las Ordenanzas para el Suelo Urbano en el Título V de este TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL.

IV.6.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO: AMBITO TERRITORIAL Y REGIMEN DE APLICACION.

Constituyen esta clase de suelo los terrenos que este PGOU declara **aptos para ser urbanizados**, a la vista de la situación existente en el municipio en orden a la necesidad de prever suelo para el futuro desarrollo del núcleo de Candanchú .

Comprende el **Sector 1** que aparece como tal en los Planos de Clasificación y calificación de suelo de este Texto.

Su desarrollo se efectuará, con independencia del suelo urbano, mediante un Plan Parcial que incluirá la previsión de las reservas de suelo previstas en La Ley Urbanística de Aragón y Normativa en la materia, para su ejecución anterior o simultáneamente a la edificación, mediante la prestación de las garantías legalmente exigibles.

Si el Plan Parcial no alcanza el grado de concreción suficiente, será precisa la tramitación de Estudio de Detalle, siempre con el ámbito de la totalidad del Sector.

IV. 7. ZONA PERIFERICA

1.- Constituyen la zona periférica los terrenos delimitados como tales en los planos de clasificación del suelo, siendo de aplicación a los núcleos urbanos de Aísa y Sinués.

IV.8.- SUELO NO URBANIZABLE: AMBITO Y ZONAS

Se establecen las siguientes categorías, en función de los usos posibles y su aptitud para no alterar las condiciones naturales del medio físico:

- a) GRADO 1: Suelo No urbanizable de Protección o Especial, constituido por los terrenos calificados como tales en base a su excepcional valor forestal, ganadero o por sus posibilidades en cuanto a valores paisajísticos, defensa de la fauna y la flora o su uso específico deportivo, (deportes de invierno, montañismo, ...).

La delimitación establecida deberá conservarse durante toda la vigencia de este PGOU, no pudiendo ser variada por posible desaparición del bosque debido a talas, incendios, etc.

- b) GRADO 2. Suelo No Urbanizable de Tipo General o Genérico, constituido por el resto del Suelo No Urbanizable que no se califica como de GRADO 1.

IV.9. - NUCLEO DE POBLACIÓN

Se define el Núcleo de Población como la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

Se considera que una edificación residencial forma núcleo de población cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que haya otra vivienda en el interior de un círculo de 100 mts. de radio cuyo centro se sitúa en la vivienda objeto de solicitud.
- b) Que haya menos de 100 mts. de distancia al límite del Suelo urbano o Urbanizable Delimitado.

IV.10.- SISTEMAS GENERALES : AMBITO TERRITORIAL

Los Sistemas Generales, como elementos determinantes de la Estructura General y orgánica del Territorio, quedan integrados por los siguientes sistemas de equipamientos:

1. Sistema General de Comunicaciones y telecomunicaciones, que comprende la infraestructura viaria y de comunicaciones.
2. Sistema General de espacios libres que comprende la infraestructura de zonas verdes, ajardinadas y libres.
3. Sistema General comunitario, que comprende las instalaciones de carácter asistencial, docente cultural y deportivo.
4. Sistema General de Infraestructuras básicas, que comprende todas las redes e instalaciones de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, y otros.

Los terrenos incluidos en la delimitación efectuada en el Plano correspondiente, constituyen el suelo necesario para la implantación de los Sistemas Generales que conforman la Estructura General y Orgánica del Territorio.

TITULO V

REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo 1º.- NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO URBANO

V.1.1.- ZONAS. DEFINICIÓN

Denominamos zona a la unidad territorial diferenciada en base a su destino en la Ordenación propuesta en el TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL, cuyos parámetros principales son: las condiciones de tipología y volumen de la edificación y los usos permitidos y prohibidos en la misma.

V.1.2.- ZONAS QUE COMPRENDE EL SUELO URBANO

Se establecen las siguientes zonas en el Suelo Urbano:

SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL NÚCLEO DE AISA

Dentro de la delimitación realizada para definir las partes del territorio que componen el Suelo Urbano Consolidado del núcleo de Aísa, podemos distinguir tres tipos fundamentales

R.C. Zona residencial Casco: Integrada por la parte de Suelo Urbano constituida por el conjunto de edificaciones que con una unidad de tipologías y tratamientos similares configuran lo que es el núcleo central de Aísa. Esta zona, por su singular valor arquitectónico y ambiental viene regulada por las Ordenanzas de Protección que particularmente se han definido a tal efecto. Dentro de este tipo de Suelo Urbano quedan incluidas las calificaciones menores que por su uso se recogen en los planos correspondientes como equipamiento, zonas verdes, etc.

R.A. Zona Residencial Abierta: Constituyen este tipo de Suelo Urbano el conjunto de terrenos que engloban en su interior edificios que aun teniendo características arquitectónicas similares a las del casco de protección se han desarrollado de forma exenta y discontinua y generalmente destinadas a un uso complementario al de residencia (bordas, pajares, cuadras, etc.). Este tipo de suelo pretende recoger las expectativas que se van produciendo de edificaciones aisladas para fin de semana como ya viene siendo habitual, regulando en ellos el nuevo uso residencial. Sus condicionamientos quedan definidos en la correspondiente Ordenanza.

D. Zona Uso Deportivo: Constituye esta zona los terrenos a tal efecto calificados en el extremo Norte de Aísa y cuyo destino es el de albergar las previsibles dotaciones deportivas de que en la actualidad se carece.

SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL NUCLEO DE ESPOSA

Dentro de la delimitación de Suelo Urbano Consolidado realizada para el Núcleo de Esposa diferenciamos dos tipos fundamentales.

R.C. Zona Residencia Casco: Integrada por la parte de Suelo Urbano que constituye el conjunto de edificaciones, que con una unidad de tipología y tratamiento, configuran lo que es el núcleo central de Esposa. Esta zona viene regulada por las Ordenanzas de Protección que a tal efecto se han definido. Dentro de esta clase de suelo quedan incluidas las calificaciones menores que por su uso son inherentes al núcleo urbano, como equipamientos, edificios públicos, etc.

R.A. Zona Residencial Abierta: Constituyen este tipo de Suelo Urbano el conjunto de terrenos que engloba en su interior edificios que aun teniendo características arquitectónicas similares a las del casco de protección se han desarrollado de forma exenta y discontinua y generalmente destinada a un uso complementario al de residencia, (bordas, pajares, cuadras, etc...), en proceso de reconversión en viviendas, permanentes o de temporada.

SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL NUCLEO DE SINUES

Para este núcleo y dada su recesión poblacional se recoge finalmente un único tipo de suelo dentro de la delimitación de Suelo Urbano Consolidado, habiéndose restringido al máximo su área de extensión en base a su realidad actual. Así pues tenemos únicamente una calificación de suelo

R.C. Zona Residencial Casco: Constituye la totalidad del Suelo Urbano de Sinués y reúne similares valores y condiciones que el Casco de los otros núcleos urbanos. Igualmente su ordenación viene reguladas por las correspondientes ordenanzas de protección.

SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL NUCLEO DE CANDANCHU

Constituyen el Suelo Urbano Consolidado de Candanchú los terrenos incluidos en la correspondiente Delimitación de Suelo Urbano, integrados por los que constituían la Zonificación A del antiguo Plan Especial y unos suelos nuevamente calificados destinados a distintos tipos de equipamientos. Dentro de la delimitación que se establece para el Suelo Urbano de Candanchú podemos distinguir, de acuerdo con la zonificación efectuada, las siguientes categorías de Suelo Urbano:

Suelo Urbano U.C.: Constituyen este tipo de suelo las áreas delimitadas como tales en el Plano correspondiente del presente documento, e identificadas con a clave SUC.

Suelo Urbano. U.I. Intensivo: Constituyen esta clase de suelo las Unidades de Ejecución ya ejecutadas que figuran como tales en el Plano correspondiente del presente documento con la clave UI así como la Unidad de Ejecución que delimita el presente PGOU, aun sin gestionar, estableciéndose para cada ella los parámetros definitorios de usos e intensidades.

Suelo Urbano PE Zona Planeamiento remitido: Comprende los terrenos en su mayoría correspondientes a concesiones fuera del Plan

Especial “Montaña Azul” y las zonas que se desarrollan junto a la Carretera Nacional N-330 en su trazado actual, que se delimitan en el Plano de Calificación, como planeamiento remitido.

6.D. Suelo Urbano Residencial y de Equipamiento Deportivo: Se desarrolla esta zona en el extremo sur de los terrenos delimitados por la concesión establecida. En la actualidad y en una parte de ella, se han llevado a cabo algunas edificaciones por lo que se establece la dualidad de usos a fin de que, compatible con la zona residencial establecida, se puedan fijar usos para zonas deportivas, de las que hoy es deficitaria para la demanda de la zona urbana de Candanchú.

10. M.A. Refugio de Montaña: Es una zona que, fuera de los límites de la concesión de Candanchú S.A., se ha definido a fin de establecer en ella las instalaciones propias y para uso de la entidad “Montañeros de Aragón”. Estos terrenos no podrán destinarse a otro uso que el definido (refugio de montaña) de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ordenanza Particular correspondiente.

S.C. Zonificación viales y Aparcamientos: Se define esta clase de Suelo Urbano ocupando la vía actual de acceso a pistas y los terrenos delimitados anexos a ella, como espacio que debe absorber los déficits de aparcamiento de vehículos a pié de pista y cuya inexistencia actual provoca el colapso en días punta en toda la trama viaria. Forman parte del Sistema General de Comunicaciones.

E.P Zonificación Equipamiento de Pistas: Estos terrenos se hallan al final de la zonificación de viales y aparcamiento, sirviendo de antesala a la zona esquiabile. Se pretende establecer en esta zonificación todos los servicios complementarios a de la práctica del esquí. Forman parte del Sistema General de Equipamientos.

Z.V. Zonas. Verdes de Protección: Se define esta clase de suelo para las zonas que por su situación topográfica carecen de las condiciones de edificabilidad necesarias, bien por ocupar zonas de gran pendiente, o bien por constituir el área de contacto con las últimas zonas esquiabiles.

Forman parte del Sistema General de Espacios Libres.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL NUCLEO DE CANDANCHU

Suelo Urbano. U.I. Intensivo: Constituyen esta clase de suelo la Unidad de Ejecución UE 4 delimitada como tal en el Plano correspondiente del presente Texto. Para el desarrollo de esta zona el presente PGOU prevé la redacción de un Plan Especial que además de contener las

determinaciones establecidas en los artículos 54 y ss de la LUA, deberá mantener la delimitación del ámbito, su clasificación y calificación urbanística y cuyo sistema de actuación será el de compensación.

El Plan Especial respetará y desarrollará los siguientes objetivos: a) Acomodación de la ordenación volumétrica a la topografía, evitando desmontes y modificaciones del terreno natural; b) Diseño y localización volumétrica en la forma menos impactante en el territorio y entorno circundante, valorando su situación en relación a los accesos a la Estación; c) Respeto y puesta en valor de los cauces fluviales y de los valores ecológicos del paisaje, devolviendo a su estado inicial las partes modificadas, con eliminación de los vertidos y escombreras existentes en el ámbito; d) Consecución de la perfecta integración del ámbito en el entorno, evitando su tratamiento aislado, dando continuidad física y visual a la zona con los ámbitos en contacto incluso con el SAU 1, retomando las sugerencias visuales y territoriales preexistentes; e) Creación de un sistema local viario de comunicación entre la carretera Nacional 330 y la U.E. nº 14, recorriendo el límite del barranco Rinconada que sirva para la puesta en valor del mismo.

Capítulo 2º.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

V.2.1.- RESIDENCIAL CASCO. CLAVE “RC”

1.- Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación a las zonas de Suelo Urbano calificadas como tales en los Núcleos Urbanos de Aísa, Esposa y Sinués.

2.- Tipo de Ordenación

Por alineación a vial. No podrán modificarse las alineaciones fijadas en las presentes normas para esta zona en ningún caso.

3.- Condiciones de Uso

Se permiten los usos Residencial (preferentemente unifamiliar) Artesanal, Almacenaje (exclusivamente en planta baja y hasta 200 m) Hotelero y de Residencias Comunitarias, Comercial, de Oficinas, Equipamientos, Zonas Verdes y espacios libres, en las condiciones reflejadas en los cuadros de estas normas del TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL.

Se prohíben los restantes.

4.- **Condiciones de Volumen**

- Altura de fachada máxima: estudio de cornisas. según ordenanza gráfica y consolidación superior al 66%. Con consolidación inferior altura máxima 3 plantas, 7,50 mts.
- Altura de fachada mínima: 5,80 m.
- Altura mínima de plantas: II.
- Longitud máxima de fachada: 15,00 m.
- Profundidad edificable: Uso residencial: 11 m.
Otros usos: 15 m.

Esta profundidad es de aplicación a los edificios de nueva planta. Se exceptúa, por tanto, a los edificios existentes de mayor fondo, que no quedan por ello fuera de ordenación.

- **Vuelos:** Cerrados, prohibidos
Abiertos: 1/10 ancho calle con un máximo de 0,60 mts.

5 . – **Condiciones especiales**

Se estará a lo dispuesto, con carácter general, en los Título II, III y IV de las presentes normas. Para determinar las condiciones de composición de una nueva edificación se realizará el correspondiente “ESTUDIO DE CORNISA” (Art. II.2.9.1 y Ordenanza gráfica, en el que se definirán las características constructivas, compositivas y de materiales de las edificaciones del tramo de calle correspondiente al solar objeto del estudio, entendiendo por tramo de calle al conjunto de edificaciones existentes entre dos calles consecutivas. La altura máxima de fachada se determinará por encaje de cornisa entre los edificios adyacentes, buscando la continuidad compositiva del tramo de calle. Deberá aportarse la documentación fotográfica correspondiente. Cuando la consolidación del tramo de calle sea inferior a los 2/3, la altura máxima será de III plantas, 7,50 mts.

V.2.2.- RESIDENCIAL ABIERTA. CLAVE “RA”.

1.- **Ambito de aplicación**

Esta Ordenanza es de aplicación a las zonas de Suelo Urbano calificadas como tales en los Núcleos Urbanos de Aísa y Esposa.

2 . - **Tipo de Ordenación**

Por edificación abierta. Se admiten retranqueos.

3.- Condiciones de Uso

Se permiten los usos Residencial, Artesanal, Almacenaje (sólo en planta baja y hasta 500m²) Comercial, Hotelero y Residencias comunitarias, de Oficinas, Equipamientos y zonas verdes y espacios libres, en las condiciones reflejadas en los cuadros de estas normas.

Se prohíben los restantes.

4.- Condiciones de Volumen

- **Edificabilidad** 0,35 m²/m²
- **Altura de fachada máxima:** 7,50 m.
- **Altura de fachada mínima:** 4 m.
- **Altura máxima de plantas:** III.
- **Altura mínima de plantas:** 1
- **Longitud máxima de fachada:** 15,00 m.
- **Profundidad edificable :** Uso Residencial 11 m
resto de usos 15 m
- **Ocupación máxima:** 50%
- **Densidad máxima:** 35 Viviendas/Hectárea.
- **Vuelos:** Cerrados prohibidos
Abiertos: 1/10 ancho calle con un máximo de 0,60 mts. y 1,20 mts si la edificación está retranqueada.

5.- Condiciones especiales

Se estará a lo dispuesto, con carácter general, en los Títulos II, III, y IV de las presentes normas y Ordenanzas, y en los cuadros de estas normas. En el camino de Ronda Oeste del núcleo de Aísa, las parcelas situadas en la plataforma superior considerarán como plano de rasante inferior del edificio, el coincidente con el del camino.

V.2.3. - DEPORTIVO . CLAVE D.

1.- Ambito de aplicación

Esta ordenanza es de aplicación en la zona así calificada en el norte del núcleo de Aísa, con una superficie de 6.335 m².

2.- Tipo de ordenación

Por edificación abierta. Se admiten retranqueos a fijar en el correspondiente Estudio de Detalle.

3.- Condiciones de uso

Exclusivamente el deportivo.

4.- Condiciones de volumen

- **Altura de fachada máxima:** 8,50 m, salvo elementos especiales necesarios para el funcionamiento de la instalación.

- **Vuelos:** Cerrados, prohibidos

Abiertos: 1/10 ancho calle con un máximo de 0,60 mts. y 1,20 mts si la edificación está retranqueada.

5.- Condiciones especiales

Constituye un Sistema General público. Se estará a lo dispuesto con carácter general en los Títulos II, III y IV de este PGOU y Ordenanzas, y en los cuadros de estas normas. Su desarrollo está previsto mediante Estudio de Detalle.

V.2.4.- SUELO URBANO. CLAVES U.C.

1 . – Ambito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación a las zonas de Suelo Urbano calificadas como tal en el Núcleo Urbano de Candanchú e identificadas en el Plano correspondiente con la clave UC.

2 . – Tipo de Ordenación

Zonas con edificación consolidada.

Caso de plantearse la ampliación o la renovación de la actual edificación, se respetarán las siguientes determinaciones.

3.- Condiciones de uso

Residencial de todo tipo, Artesanal y de Almacenaje, Hotelero y Residencias comunitarias, Comercial, Oficinas, Espectáculos, Equipamientos, Zonas Verdes, Infraestructuras y Espacios Libres. Garaje y Aparcamiento.

Prohibidos los restantes.

4.- **Condiciones de volumen**

En general se mantendrán los existentes, con los siguientes límites:

- **Edificabilidad** : 0,6 m²/m² sobre parcela neta, excluidas calles.
- **Altura máxima de fachada**: 13,50 m
- **Altura máxima de plantas**: V
- **Profundidad edificable**: Residencial 11 m.
Otros usos 15 m.
- **Altura mínima**: II plantas, 5,80 mts.
- **Longitud máxima de fachada**: 20 mts. Se admitirán fachadas de longitud mayor con tratamiento fragmentado
- **Vuelos**: Abiertos y acristalados: 1/10 ancho calle con un máximo de 1,20 mts.

5.- **Condiciones, especiales**

Se estará a lo dispuesto, con carácter general, en el Título II, III, y IV del presente PGOU y Ordenanzas.

V.2.5.- URBANO INTENSIVO. CLAVE U.I.

1.- **Ambito de aplicación**

Esta Ordenanza es de aplicación a la zona de Suelo Urbano Consolidado reflejada en los Planos de este texto así como a la Zona de Suelo Urbano No Consolidado U E 4, en el Núcleo Urbano de Candanchú. El Plan Especial que tendrá que redactarse para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución 4 deberá respetar las determinaciones siguientes que constituyen esta zona U.I.

2 . – **Tipo de Ordenación**

Por edificación abierta. Retranqueos obligatorios a fijar en los instrumentos de planeamiento (P.E./E.D.).

3.- **Condiciones de Uso**

Se permite el uso Residencial, Artesanal, Almacenaje, Hotelero y de Residencias comunitarias, Comercial, Oficinas, Espectáculos, Equipamiento,

Garaje, Aparcamientos, Zonas Verdes y Libres e Infraestructuras en las condiciones reflejadas para cada unidad en los cuadros de estas normas de estas normas.

Se prohíbe el resto.

4.- Condiciones de Volumen

- **Edificabilidad bruta** : 0,6 m²/m²
- **Altura de fachada máxima** : 13,50 m.
- **Altura de fachada mínima** : 5,80 m.
- **Altura máxima de plantas** : V
- **Altura mínima de plantas** : II
- **Longitud máxima de fachada**: 20,00 m. Pudiendo resolverse con tratamiento fraccionado longitudes mayores.
- **Profundidad edificable**: Residencial 11,00 m.
Otros usos 15,00 m.
- **Ocupación máxima** : 40%
- **Libre Uso Público (cesión)**: 20%
- **Vuelos**: Abiertos y acristalados: 1/10 ancho calle con un máximo de 1,20 mts.

5.- Condiciones especiales

Se estará a lo dispuesto, con carácter general, en el Título II, III, y IV del presente PGOU y Ordenanzas.

V.2.6.- ZONA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

1.- Ambito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación a la zona de Suelo Urbano calificada como tal en el Núcleo Urbano de Candanchú recogida en el Plan Especial aprobado definitivamente por la C.P.O.T.Hu. en sesión del día 27-2-1996.

2.- Tipo de Ordenación y demás condciones

Las establecidas por el Plan Especial aprobado.

V.2.7.- RESIDENCIAL - DEPORTIVO. CLAVE "6" D

1.- Ambito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación a la zona de Suelo Urbano calificada como tal en el Núcleo Urbano de Candanchú.

2.- Tipo de Ordenación

Por edificación abierta. Retranqueos, según plano de alineaciones.

3.- Condiciones de Uso

Se permiten los usos Residencial, Hotelero, de Residencias Comunitarias, Comercial, Oficinas, Espectáculos, Deportivo, Equipamiento y de Zonas Verdes en las condiciones reflejadas en los cuadros de estas normas. Se prohíbe el resto.

4.- Condiciones de Volumen

- **Edificabilidad bruta** 0,6 m²/m²
- **Altura de fachada máxima:** Residencial 13,50 m.
Deportivo 8,50 m.
- **Altura de fachada mínima:** 5,80 m.
- **Altura máxima de plantas:** Residencial V.
Deportivo II.
- **Altura mínima de plantas:** II
- **Longitud máxima de fachada:** Residencial 20,00 m.
- **Profundidad edificable** Residencial 11,00 m.
Otros usos 15,00 m.
Deportivo sin limitación.
- **Ocupación máxima** 40%
- **Libre Uso público** 20% (cesión)
- **Retranqueos** : s/plano de alineaciones
- **Vuelos:** Abiertos y acristalados: 1/10 ancho calle con un máximo de 1,20 mts.

5.- Condiciones especiales

Se estará a lo dispuesto, con carácter general, en los Títulos II, III, y IV del TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL. La zona deportiva forma parte del Sistema General de Equipamiento Deportivo. La dotación deportiva tendrá carácter privado. No obstante su uso será público en las condiciones de explotación que se establezcan para asegurar el normal funcionamiento de la instalación.

V.2.8.- REFUGIO DE MONTAÑA. CLAVE "10" M.A.

1 . – Ambito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación a la zona de Suelo Urbano calificada como tal en el Núcleo Urbano de Candanchú.

2.- Tipo de Ordenación

Por edificación abierta.

3.- Condiciones de Uso

Uso permitido: Refugio de Montaña. Prohibido el resto de usos.

4.- Condiciones de Volumen

- Edificabilidad bruta 0,20 m²/m²
- Altura de fachada máxima: 10,50 m.
- Altura de fachada mínima: 5,80 m.
- Altura máxima de plantas: IV.
- Altura mínima de plantas: II
- Profundidad edificable 15,00 m.
- Ocupación máxima 20%
- Libre Uso público (cesión): 30%
- Retranqueos: s/Proyecto Edificación.
- Vuelos: Cerrados, prohibidos
Abiertos: 1/10 ancho calle con un máximo de 0,60 mts. y 1,20 mts si la edificación está retranqueada.

5.- Condiciones especiales

Se estará a lo dispuesto, con carácter general, en los Títulos II, III, y IV de las presentes Normas y Ordenanzas y en los cuadros de estas normas.

El Proyecto resolverá retranqueos y tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación en la parcela, que debe quedar totalmente ordenada. Por ello el Proyecto de edificación contendrá determinaciones similares a las de un Estudio de Detalle.

Será necesario el Proyecto de Urbanización.

V.2.9.- APARCAMIENTO A PIE DE PISTAS. CLAVE “SC”.

1.- Ambito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación a la zona de Suelo Urbano calificada como tal en el Núcleo Urbano de Candanchú.

2.- Tipo de Ordenación

A fijar en el correspondiente Plan Especial.

3.- Condiciones de uso:

Garajes y Aparcamiento.

Viales, Aparcamientos y servicios vinculados al uso permitido. Prohibidos los restantes usos.

4.- Condiciones de Volumen

- Edificabilidad bruta 0,0025 m²/m²
- Altura de fachada máxima: 3,00 m., 1 planta

5.- Condiciones especiales

Se estará a lo dispuesto, con carácter general, en los Títulos II, III, y IV de las presentes Normas y Ordenanzas y en los cuadros de estas normas.

Para este ámbito se redactará Plan Especial que contendrá todos aquellos aspectos que sean necesarios para la total resolución del espacio urbano.

Se exigirá el Análisis del Impacto medio-ambiental y paisajístico.

Podrá construirse edificio en sótanos cubierto con tierra vegetal y sembrado, restituyendo él paisaje anterior a los grandes movimientos de tierras efectuados. La dotación tendrá carácter público. Su uso será público en las condiciones de explotación necesarias para asegurar su normal funcionamiento.

V.2.10.- EQUIPAMIENTO A PIE DE PISTAS. CLAVE “EP”.

1.- Ambito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación a la zona de Suelo Urbano calificada como tal en el Núcleo Urbano de Candanchú.

2 . - Tipo de Ordenación

Según Estudio de Detalle

3.- Condiciones de uso

Se permite el uso de Equipamientos (50%) y Comercial (50%), en las condiciones reflejadas en los cuadros de estas normas.
Prohibido el resto de usos.

4.- **Condiciones de Volumen**

- Edificabilidad bruta 0,20 m²/m²
- Altura de fachada máxima: 6,50 m.
- Número máximo de plantas: III
- Altura de fachada mínima: 3,50 m.
- Longitud máxima de fachada: 20,00 m. Más si se hace tratamiento fraccionado.
- Ocupación máxima 10%
- Espacios libres de cesión: 40%

5.- **Condiciones especiales**

Se estará a lo dispuesto, con carácter general, en el Título II, III, y IV y en los cuadros de estas normas.

Para este ámbito se redactará un Estudio de Detalle que contendrá todos aquellos aspectos que sean necesarios para la total resolución del espacio urbano y las vías de circulación peatonal que, por su interior, resuelvan la comunicación con las áreas vecinas.

La dotación tendrá carácter privado. No obstante su uso será público en las condiciones de explotación necesarias para asegurar su normal funcionamiento.

Capítulo 3º.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

V.3.1.- NORMAS DEL SECTOR 1 DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.-

1 . Tipo de Ordenación:

Por edificación abierta a desarrollar en detalle mediante Plan Parcial. El sector tiene una extensión de 67.260 m².

2. Usos Permitidos:

Residencial, Artesanal, almacenaje (sólo en planta baja y hasta 1.000 m²) Hotelero y Residencial comunitario, Comercial, Oficinas, Equipamientos, Zonas Verdes y espacios libres, y Garaje Aparcamiento.

Usos Prohibidos: Todos los restantes.

3. **Edificabilidad**

Residencial, $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para uso residencial y restantes usos lucrativos privados a excepción del hotelero para el que se fija en $0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$. con una edificabilidad total sobre suelo bruto de $0,37 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

4. **Densidad:**

70 viviendas por Hectárea, incluyendo en su cómputo, tal y como se prevé con carácter general en este Texto, la densidad que genera el uso Hotelero.

5. **Altura Máxima de fachada.** IV plantas, 10, 50 mts.

6. **Fondos máximos:** 11 mts. uso residencial.
15 mts. usos restantes.

7. **Situación de la edificación:**

Se concentrará en la zona topográficamente menos elevada para minimizar el impacto paisajístico y conseguir una estructura coherente en continuidad con el núcleo de Candanchú, alejándose del trazado de la nueva variante.

8. **Vuelos:** Los señalará el Plan Parcial.

9. **Urbanización:** Todos los elementos de urbanización incluidos en el Sector se urbanizarán previa o simultánea a la edificación, con la prestación de las garantías legales de aplicación. Los espacios libres y zonas verdes tendrán un tratamiento vegetal y arbóreo adecuado a su uso y situación, planteando una barrera arbórea espesa como filtro entre la variante y la edificación, que podrá formar parte del sistema local de zonas verdes. No se podrá acceder al sector desde la carretera nacional en su nuevo trazado. El Plan Parcial contemplará el rediseño de la actual carretera como vía urbana.

10. **Restantes condiciones:** Las de carácter general contenidas en los Títulos II, III y IV de este Texto y las derivadas del Plan Parcial. Conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial se tramitará el Estudio de Impacto exigido por la legislación vigente, y el Plan Especial que desarrolle el Sistema General de Infraestructura de Saneamiento y Depuración, previsto en la propuesta de "Desarrollo y Gestión" considerándose su ejecución como un coste más de urbanización del sector.

CUADROS DETALLADOS Y RESUMEN

ZONIFICACION	URBANO U.C	URBANO INTENSIVO U.I	PLANTO. REMITIDO	RESIDENCIAL CLAVE 6D	DEPORTIVO 6D
ALINEACIONES	S/Plano Alineaciones			Se admiten retranqueos s/alineacion E. Detalle	S/E. Detalle
VUELOS CERRADOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS
ESPACIOS LIBRES	AJARDINAMIENTO SEGÚN NORMAS DEL 100%	AJARDINAMIENTO SEGÚN NORMAS DEL 100%	AJARDINAMIENTO SEGÚN NORMAS DEL 100%	AJARDINAMIENTO SEGÚN NORMAS DEL 100%	AJARDINAMIENTO SEGÚN NORMAS DEL 100%

ZONIFICACION	REF. MONTAÑA	APARCAMIENTO A PIE DE PISTA CLAVE S.C	EQUIPAMIENTO A PIE DE PISTA E.P	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO S.1
ALTURA MAX.				IV PLANTAS 10,50 MT.
ALTURA MINIMA	III PLANTAS 5,80 MT.	-----	I PLANTA-3,50	II PLANTAS 5,80 MT
VUELOS ABIERTOS O ACRISTALAMIENTO			LIBRES	
VUELOS CERRADOS		PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS
ESPACIOS LIBRES	AJARDINAMIENTO SEGÚN NORMAS 100%	AJARDINAMIENTO SEGÚN NORMAS 100%	TRATAMIENTO SEGÚN NORMAS 100%	AJARDINAMIENTO SEGÚN NORMAS 100%

CANDANCHU. PARAMETROS URBANISTICOS DEFINITORIOS

UD. ACTUACION	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD M2/M2 S/SUELO BRUTO	SUPERFICIE BRUTA M2	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE M2	CONDICIONES SINGULARES	OCUPACIÓN MÁXIMA %	ALTURA MAX. PLANTAS S/RATE
	URBANO INTENSIVO	0,6	8.514	5.108	COMPLETAR URBANIZACIÓN Y FORMALIZAR CESIONES	40%	13,50 PLANTAS
	URBANO INTENSIVO	0,6	11.615	6.969	COMPLETAR URBANIZACIÓN Y FORMALIZAR CESIONES	40%	13,50 PLANTAS
	URBANO INTENSIVO	0,6	6.981	4.188	COMPLETAR URBANIZACIÓN Y FORMALIZAR CESIONES	40%	13,50 PLANTAS
4	URBANO INTENSIVO	0,6	24.561	14.736	PLAN ESPECIAL	40%	13,50 PLANTAS
	URBANO INTENSIVO	0,6	5.815	3.489	COMPLETAR URBANIZACIÓN Y FORMALIZAR CESIONES	40%	13,50 PLANTAS
	RESIDENCIAL	0,6	5.151	3.090	FALTA COMPLETAR URBANIZACIÓN	40%	13,50 -V
	DEPORTIVO	0,6	5.357	3.214	Y		8,50-II

					FORMALIZAR CESIONES		
	URBANO INTENSIVO	0,6	14.011	8.406	FALTA COMPLETAR URBANIZACIÓN Y FORMALIZAR CESIONES NO PODRA REALIZARSE NINGUN TIPO DE EDIFICACIÓN EN EL PINAR EXISTENTE	40%	13,50 PLANTAS

PARAMETROS URBANISTICOS DEFINITIVOS

UD. ACTUACIÓN	CALIFICACIÓN URBANISTICA	EDIFICABILIDAD M2/M2 S/SUELO BRUTO	SUPERFICIE BRUTA M2	SU. MAX. EDIFICABLE	CONDICIONES SINGULARES	OCUPACIÓN MÁXIMA %
	URBANO INTENSIVO	0,6	5.442	3.265	EL ESTUDIO DE DETALLE RESOLVER LAS ZONAS DE CONTACTO CON LA PARTE CONSOLIDADA, INTENTANDO CREAR UN TRATAMIENTO UNITARIO DEL CONJUNTO QUE REVITALICE EL ESPACIO URBANO	40%
	URBANO INTENSIVO	0,6	10.646	6.387	EL PLAN ESPECIAL RESOLVERA LAS ZONAS DE CONTACTO CON LA PARTE CONSOLIDADA Y CON ZONAS DE RUINAS DE STA. CRISTINA INTENTANDO CREAR UN TRATAMIENTO UNITARIO DEL CONJUNTO QUE REVITALICE EL ESPACIO URBANO Y VALO DICHAS RUINAS PREVIEN. ACCE. Y APAR.	40%
	REFUGIO DE MONTAÑA	0,2	9.230	1.846	PARA ESTA UNIDAD EL PROYECTO RECOGERA EL TRATAMIENTO TOTAL DEL ESPACIO EN LUGAR DEL ESTUDIO DE DETALLE	20%
	APARCAMIENTO PISTAS	0,0025	22.160	NO VINCULANTE	ESTA UNIDAD SE CONSIDERA SISTEMA GENERAL SE REDACTARA UN PLAN ESPECIAL PARA SU DESARROLLO Y EL ANÁLISIS DE	----

	EQUIPAMIENTO PISTAS	0,2	8.260	1.652	IMPACTO AMBIENTAL 12 A – COMPLETAR URBANIZACIÓN Y FORMALIZAR CESIONES	10%
	URBANO INTENSIVO	1,00	1.216	1.216	FALTA COMPLETAR URBANIZACIONES Y FORMALIZAR CESIONES	40%
	APARCAMIENTO PISTAS	0,0025	5.510 ---- 22.792	NO VINCULANTES	ESTAS UNIDADES SE CONSIDERAR SISTEMA GENERAL . SE REDACTARA UN PLAN ESPECIAL PARA SU DESARROLLO, Y EL ANÁLISIS DEL IMPACTO	----

NÚCLEO	RESIDENCIAL CASCO	RESIDENCIAL ABIERTA	DEPORTIVO	TOTAL	ZONA PERIFER.
AISA	20.347 M2	24.411 M2	6.335 M2	51.093 M2	*****
SINUES	9.720 M2	----	----	9.720 M2	
ESPOSA	15.080 M2	14.380 M2	----	29.460 M2	*****

NÚCLEO	URBANO INTENSIVO	PLTO. RECOGIDO PE.	URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR 1	VERDE DE PROTECCIÓN	DEPORTIVO Y MONTAÑEROS DE ARAGON	APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DE ESQUI	TOTAL
Candanchú	137.703	58.650	67.260 M2	26.550	31.020	30.420	351.63

TOTAL SUELO URBANO TERMINO MUNICIPAL DE AISA = 498.386 M2

Capítulo 4ª.- NORMAS DE LA ZONA PERIFERICA

1.- Tipo de ordenación

Queda definido por edificación unifamiliar abierta y aislada.

2.- Condiciones de Uso.

Usos permitidos. En la zona periférica son los de residencial en vivienda unifamiliar, y hotelero en condiciones particulares de tipo familiar.

Se prohíben los restantes.

3.- Condiciones Generales

El procedimiento de autorización es el regulado en los artículos 215 a 219 de la Ley Urbanística de Aragón.

4.- Condiciones Especiales

4.1 Toda construcción que pretenda realizarse en la zona periférica deberá respetar las condiciones estéticas y compositivas previstas en las normas del PLAN GENERAL, y en especial las siguientes:

- a) Acomodarse a las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de población, integrándose en el ambiente rural de modo que no se perturbe la imagen del núcleo. Deberán utilizarse materiales como piedra, cubiertas de pizarra o laja, y carpintería de madera en colores naturales
- b) Tener la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros a todos sus linderos
- c) La densidad máxima autorizable es de 12 viviendas/Ha
- d) No rebasar la ocupación en planta del 40% de la parcela, con un máximo en cualquier caso de 75 metros cuadrados
- e) La parcela mínima neta resultante es de quinientos metros cuadrados y quedará vinculada a la edificación como indivisible según anotación registral. En caso de parcelaciones menores existentes con anterioridad a la redacción de este documento, se admitirán con carácter excepcional parcelas inferiores a los 500 m² establecidos.
- f) La altura máxima de fachada será de 7 m., y de 9 metros a cumbre, que permite planta baja y dos plantas en altura que incluyen la planta bajo cubierta
- g) Los vuelos cerrados quedan prohibidos, y los abiertos se permiten sólo sobre parcela con 1 m. como máximo.

4.2.- Las construcciones se conectarán a las redes generales municipales, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Se redactará el correspondiente Proyecto de obras de urbanización, que definirá la red viaria secundaria, con carácter específico y tratamiento minimizado, con el fin de lograr el mantenimiento del medio natural y la imagen paisajística resultante con el menor impacto posible, utilizando los materiales naturales tradicionales habituales en el valle

- b) El propietario ejecutará las obras de conexión necesarias
- c) Todos los elementos de conexión deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento una vez ejecutadas las obras,
- d) Todos los elementos de la red a partir de la acometida individual habrán de transcurrir por terreno de uso público.
- e) La capacidad de las redes deberá ser suficiente para atender las necesidades máximas que pudieran existir atendido el número de parcelas teóricas calificables en la zona periférica existentes entre la construcción autorizada y la conexión a la red principal.
- f) Los titulares de las parcelas edificables que soliciten la conexión a la infraestructura existente financiada previamente por otro particular o particulares deberán compensar a éstos con la parte alícuota actualizada de los gastos que en su día soportaron.
- g) El Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de calificación y de acometida. El Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución conjunta por varios interesados de las obras de conexión cuando así se acuerde por éstos.
- h) En todo caso, el Ayuntamiento exigirá garantías suficientes del cumplimiento de las obligaciones que se han indicado.

4.3.- Se aplicará el sistema de cesión de viales regulado en el Artículo 219 de la Ley Urbanística de Aragón.

4.4.- Cuando las actuaciones supongan la promoción de vivienda no individual para uso propio, en número mayor a tres o la construcción de hoteles deberá redactarse el correspondiente Plan Especial que establezca la ordenación del conjunto, manteniendo las características identificatorias del paisaje urbano del Valle de Aísa en cuanto al tratamiento volumétrico fragmentado y las preexistencias ambientales de materiales tradicionales y tipologías de los elementos constructivos del país, debiendo ser dominante la fábrica de mampostería rústica.

Capítulo 5º.- SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1ª.- NORMAS DE REGULACION DE USOS.

V.5.1.- USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE A los efectos de la utilización y la realización de edificios e instalaciones en el Suelo No Urbanizable, se permiten con las condiciones del artículo siguiente, los siguientes usos:

- a) USO 1.- Aprovechamiento económico del territorio
- b) USO 2.- Pistas
- c) USO 3.- Grandes infraestructuras
- d) USO 4.- Bordas
- e) USO 5.- Refugio
- f) USO 6.- Acampada-merendero
- g) USO 7.- Camping
- h) USO 8.- Servicios
- i) USO 9.- Vivienda unifamiliar
- j) USO 10.- Explotaciones ganaderas y agrícolas
- k) USO 11.- Instalaciones de esquí
- l) USO 12.- Aparcamiento a pie de pistas

Los usos enumerados en el presente artículo con las condiciones determinadas en el artículo siguiente y con las limitaciones impuestas en cada área, tendrán la consideración de usos permitidos. Los usos que correspondan con los enumerados que no cumplan las condiciones o las limitaciones antes mencionadas, tendrán la consideración de usos prohibidos. Para aquellos usos no contemplados anteriormente y que pretendan emplazarse en el Suelo No Urbanizable, la permisividad o prohibición de los mismos quedará determinada en última instancia en función de lo previsto en el artículo 24 de la Ley Urbanística de Aragón.

V.5.2.- REGULACION DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

a) Uso 1: Aprovechamiento económico del territorio

Se autorizan los usos forestales, agrícolas, piscícolas, ganaderos, mineros y cinegéticos.

La tala de árboles estará sujeta a la licencia municipal previa autorización del COMENA y en las condiciones que ellas establezca.

Es obligatoria la apertura y mantenimiento de los cortafuegos necesarios y el control riguroso de las talas.

b) Uso 2: Pistas

Apertura de pistas de montaña para los usos comprendidos en el apartado anterior.

Deberán contar con la autorización del Ayuntamiento y del COMENA.

La apertura de pistas para usos de esparcimiento se deberá estudiar mediante un Plan Especial que tenga en cuenta la protección y preservación de los valores del suelo con un Análisis Técnico de Impacto que además regule los usos permitidos. Incluirá las obras de reposición del paisaje y el medio.

c) Uso 3: Grandes infraestructuras

Comprende todas aquellas obras de interés supramunicipal que por su tamaño y características pueden ejercer impacto en el territorio, medioambiente y paisaje.

Se comprenden en este apartado las grandes vías de comunicación (rodado y de ferrocarril), redes de alta tensión, pantanos, canales, helipuertos y aeropuertos, etc.

Todas estas obras previamente a su aprobación presentarán el análisis técnico de impacto realizado de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, estatal y autonómica.

Los proyectos de obras incluirán necesariamente las precisas para la corrección de los impactos en él detectados.

d) Uso 4: Bordas

Construcciones tradicionales destinadas a almacenamiento de productos agrícolas y/o a la guarda de ganado.

Su uso exclusivo es el agrícola-ganadero.

Superficie de ocupación máxima: 100 m².

Nº de plantas: Baja más entrecubierta

Altura de fachada: 4 m.

Las bordas existentes, aún de superficie mayor, podrán restaurarse con los mismos materiales que poseen.

En las de nueva planta, las fachadas deberán acabarse en piedra con aparejo tradicional y cubiertas en lajas de piedra o pizarra. En la zona GRADO-2, se admiten además fachadas revocadas y pintadas en tonos ocres o terrosos, previa justificación de la ausencia de impacto, mediante el análisis del mismo.

e) Uso 5: Refugio

Uso exclusivo de servicio al refugio y alojamiento temporal de personas, de titularidad pública y que, por sus características, tengan que emplazarse en esta clase de suelo.

Superficie de ocupación máxima: 100 m².

Nº de plantas: Baja más entrecubierta

Altura de fachada: 4 m.

Las fachadas deberán acabarse en piedra y las cubiertas serán en lajas de piedra o de pizarra. En la zona GRADO-2 se permiten además fachadas revocadas y pintadas en tonos ocres o terrosos, previa justificación de la ausencia de impacto, mediante el análisis del mismo. Se permiten los paneles solares y otros elementos, como cristalera o invernaderos, destinados a captar la energía solar.

f) Uso 6: Acampada-merendero

Lugares acotados destinados al ocio, de uso libre, con mesas, asadores, juegos, etc.

Podrán disponerse 10 mesas como máximo.

Dispondrán de arbolado obligatorio, quedando específicamente prohibida la tala de árboles o los movimientos de tierras para su instalación.

No podrán contar con ninguna construcción cerrada.

Se ubicarán junto a pistas o caminos.

g) Uso 7: Camping

Se estará a lo dispuesto en el art.II.1.12 de las presentes Ordenanzas.

Se justificará su localización e instalación mediante el Análisis de Impacto Ambiental.

h) Uso 8: Servicios

Corresponde a instalaciones al servicio de la Carretera, de los grandes sistemas de infraestructuras y redes de comunicaciones, que necesariamente deban emplazarse en esta clase de suelo.

Parcela mínima: 5.000 m².

Edificabilidad: 0,10 m²/m²

Superficie máxima edificable total: 1.000 m²

Nº de plantas: 1 más entrecubierta

Altura de fachada: 4,00 m. máximo. Salvo elementos especiales necesarios para el funcionamiento de la instalación

La cubierta será preferentemente de losa de piedra o pizarra. Las fachadas serán de piedra. En el GRADO 2 se permiten fachadas revocadas, pintadas en tonos ocres o terrosos, previa justificación de la ausencia de impacto en el correspondiente Análisis.

i) Uso 9: Vivienda unifamiliar

En las condiciones que aseguren la no formación de núcleo de población definido en el artículo IV.9 de estas normas.

Parcela mínima: 10.000 m²

Superficie de ocupación máxima: 200 m²

Nº de plantas: 1 más entrecubierta

Altura de fachada: 4 m.

Retranqueos: 5 mts. a linderos

Deberán cumplirse las condiciones de habitabilidad y las Ordenanzas estéticas de los capítulos Iº y 2º del Título III de las presentes normas.

Aquellas edificaciones existentes en la fecha de 19 de Septiembre de 1986 podrán ampliarse en un 20% de su superficie construida, no permitiéndose la creación de nuevas unidades de vivienda anejas a la existente.

j) Uso 10: Explotaciones ganaderas, agrícolas e industrias aisladas

Parcela mínima: 10.000 m²

Edificabilidad: 0,10 m²/m²

Superficie máxima de ocupación: 1.000 m²

Nº de plantas: Baja más entrecubierta

Altura de fachada: 4,00 m. excepto elementos especiales necesarios para el funcionamiento de la instalación.

Longitud máxima de la edificación: 40 m.

Distancia a linderos y entre edificios: 15 m.

Se enmascarará la edificación mediante setos y arbolado.

Se autorizará una vivienda de hasta 90 m² de superficie útil, que formará parte de la edificación, una vez esté registrada la instalación de uso agropecuario o industrial.

Distancia mínima de los edificios a Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado: 500 m. Distancia mínima entre edificios de distintas explotaciones: 500 m. Estas distancias se triplicarán cuando las instalaciones se sitúen en la dirección del viento dominante.

k) Uso 11: Instalaciones de esquí

Comprende las instalaciones necesarias para el funcionamiento de estaciones de esquí, tanto nórdico como de fondo, y deportes complementarios, debiendo ordenarse en su conjunto mediante un Plan Especial que detalle los límites, ordene las instalaciones y establezca las medidas de protección del medio natural y el paisaje.

El conjunto incluye los siguientes elementos, tanto existentes como previsibles:

- Movimiento de tierras, necesarios para las pistas y justificados mediante estudio de impacto y montajes fotográficos.
- Construcciones destinadas a albergar los diferentes remotes, a justificar sus características en función exclusivamente de este uso.

- Almacenes.

Superficie de ocupación máxima: 100 m².

Nº de plantas: Baja más entrecubierta

Altura de fachada: 4 m.

- Transformadores de energía eléctrica.

Superficie de ocupación máxima: 100 m².

Nº de plantas: Baja más entrecubierta

Altura de fachada: 4 m.

- Cañones, depósitos, canalizaciones, etc. necesarios para la innivación artificial, planteando previamente a su construcción sus características y ubicación. Y realizando el Análisis del Impacto Ambiental. El necesario proyecto de obras incluirá las precisas para la corrección del impacto detectado, y establecerá las condiciones de desarrollo y uso de la actividad, las cuales se incorporarán a la licencia municipal como condiciones de caducidad.

- Cafeterías, bares con las siguientes condiciones:
Extensión máxima 1.500 m²
Altura máxima 1 planta 4 metros

- Servicios a pie de pista (tiendas, alquiler de material, aseos, etc.).
Superficie de ocupación máxima: 100 m².
Nº de plantas: Baja más entrecubierta
Altura de fachada: 4 m.

Los objetivos del necesario Plan Especial son:

- Fijación de los límites de la zona adscrita a la estación de esquí en su conjunto.
- Justificación, cuantificación, localización y diseño de los remotes en función del área esquiable.
- Justificación de la necesidad, ubicación y tamaño de las instalaciones de innivación artificial.
- Previsión de los servicios necesarios para el equipamiento de la estación.
- Previsión de los aparcamientos necesarios cuantificados en relación al tamaño de la estación y de la cantidad de usuarios, con un mínimo de 1 plaza cada 3 usuarios teóricos. Las plazas destinadas a transporte colectivo se computarán como 5 plazas de vehículo privado. Las reservas de este tipo de plazas no superarán el 30% del total. Esta previsión podrá desarrollarse en Plan Especial independiente de acuerdo con la regulación del apartado siguiente.

SECCION 2ª.- NORMAS ESPECIFICAS EN LAS DIFERENTES ZONAS

V.5.3.- AMBITO DE APLICACION

Las presentes normas son de aplicación para las áreas del Suelo No Urbanizable definidas en el Art. IV.7 de las presentes Ordenanzas.

V.5.4.- CONDICIONES DE GRADO I. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL DEL NÚCLEO DE CANDANCHU.

Se permiten únicamente los usos que no alteren el medio físico, como el agro-forestal y ganadero que no impliquen volumen edificado (Uso 1) y los de instalaciones de esquí (Uso 11) en las condiciones requeridas-en el apartado K art. V.5.2.

Excepcionalmente, previa autorización de la C.P.O.T. de acuerdo con los artículos 24 y 25 de la Ley Urbanística de Aragón, podrán autorizarse la construcción de refugios de montaña (Uso 5) y bordas (Uso 4), siempre que esto no implique desforestación, movimiento de tierras o cualquier otra degradación del medio ambiente. Se acreditarán las debidas garantías para la evacuación de basuras y del saneamiento de aguas residuales.

Con el mismo carácter se permitirá la apertura de nuevas pistas o sendas derivadas de la implantación de los usos anteriormente descritos (Uso nº 2), autorizándose también las obras destinadas al mantenimiento y conservación de las ya existentes.

V.5.5.- CONDICIONES EN GRADO 2. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO DE LOS NÚCLEOS DE AISA, ESPOSA SINUES Y CANDANCHU.

Comprende los usos 1 a 11 del art. V.5.1 sin que se permita en ningún caso la degradación del medio ambiente ni las actividades insalubres, nocivas o peligrosas.

Se permiten todos los usos anteriormente descritos, con las limitaciones establecidas en el art. V.5.2 de las presentes Normas.

Se prohíbe en este tipo de suelo la realización de polígonos industriales y ganaderos.

Se prohíbe la formación de Núcleos de Población, entendiéndose este concepto a efectos de las presentes Normas según se define en su art. IV.9.

SECCION 3ª.- ORDENANZAS GENERALES

V.5.6.- INDIVISIBILIDAD DE LA PARCELA MINIMA.

Antes de la concesión de licencia municipal y, para aquellos usos que requiera parcela mínima (artículo V.5.2 de este PGOU), deberá acreditarse mediante certificación registral el carácter indivisible de la parcela.

En toda licencia cuyo otorgamiento exija del cumplimiento de una parcela mínima, se establecerá como condición de caducidad la adscripción de la edificación autorizada a la parcela mínima indivisible, mediante certificación registral.

V.5.7.- MATERIALES Y COLORES.

A1 margen de otras especificaciones complementarias, los materiales empleados en el acabado de las fachadas vendrán delimitados sólo en relación al color de los mismos, debiéndose buscar en cada caso una integración con los colores de los materiales tradicionales de la zona (colores terrosos o grises) o del propio paisaje.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el art. III.1.1 y siguientes de las presentes Ordenanzas y a las del Título V capítulo 3º.

V.5.8.- CUBIERTAS.

Los materiales predominantes en cubierta serán la pizarra, la losa u otros elementos constructivos que aporten una textura y cromatismo similar a los materiales tradicionales.

Queda expresamente prohibido el empleo de placas de fibrocemento, cubiertas de chapa y similares. Art. III.1.11

V.5.9.- ENERGÍAS LIBRES.

En todos los usos, se permite la instalación de elementos destinados a captar la energía solar, así como molinos de viento o agua.

V.5.10.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Podrán permitirse captaciones propias, siempre que se garantice y justifique la posibilidad del suministro de caudal necesario y su calidad. Para uso de vivienda, este caudal no será inferior a 200 litros por persona y día, sin incluir el agua de riego necesaria.

Los análisis que aseguren la potabilidad se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente y en particular a las condiciones contenidas en el R.D. 1.423/1982 de 16 de Junio. En todo caso, el análisis bacteriológico acusará el contenido de gérmenes patógenos. (III.3.4.2)

V.5.11.- VERTIDOS.

En todos los usos, para conseguir la licencia de edificación, se deberá garantizar la depuración de las aguas residuales, mediante fosa séptica al menos. En estos casos deberá garantizarse la imposibilidad de contaminación de aguas subterráneas. Se prohíbe el vertido directo a ríos, acequias o pozos negros.

Las instalaciones depuradoras se ajustarán a las “Normas de Proyectos y Ejecución de Instalaciones Depuradoras y de Vertido de Aguas Residuales” de 23-4-69 y a la NTE-ISD/74 sobre “Instalaciones de Depuración y Vertido”, así como a la Ley de Aguas de 29/1985 de 2 de Agosto y a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

Es absolutamente obligatorio efectuar las labores de conservación y limpieza preceptivas de las estaciones depuradoras. (Norma III.3.4.3).

V.5.12.- EVACUACION DE BASURA.

Se deberá garantizar así mismo la recogida y evacuación de basuras por el propietario.

V.5.13.- BANDAS DE PROTECCION.

Para la totalidad del suelo no urbanizable se establecen, sin perjuicio de la legislación específica, bandas de protección para los siguientes elementos infraestructurales:

- Carreteras Nacionales	28,50 m.a eje
- Carreteras Comarcales y Vecinales.	21,00 m.a eje
- Caminos Rurales y Municipales	10,00 m.a eje
- Ríos, Arroyos y Barrancos	25,00 m. a la máxima
avenida	
- Líneas de Alta Tensión	art. 35 Decreto 3151/68 de 28-XI
- Vía Ferrovia .	50,00 m. al rail exterior
- Vías pecuarias	
- Cabañera Real	75,22 m. total

El resto 8 mts. desde el borde exterior de la vía.

En las bandas de protección no podrá realizarse ninguna obra de edificación.

SECCION 4ª.- NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

V.5.14.- DISPOSICION GENERAL

Todo plan, proyecto o acto que evitare la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza; toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona o el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología habrá de presentar un Estudio de Impacto Ambiental en aplicación de los Decretos 85/90, 14/91 y 148/90 de D.G.A. y R.D.L. 1302/86 de 28 de Junio y R.D. 1131/88 de 30 de Septiembre.

Los proyectos incluirán en sus presupuestos los correspondientes a las obras de corrección de los impactos detectados.

V.5.15.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS

Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del Término Municipal como vertedero de escombros o basuras. A tal efecto, y por los Servicios Municipales, se habilitará como depósito de los mismos la zona que se estime más conveniente. Dicha ubicación habrá de situarse a más de 2000 m. del lugar habitado más próximo, teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente su visibilidad y la dirección del viento dominante. Se recomienda la instalación y uso de incineradores al objeto de eliminar los desperdicios.

Los depósitos de residuos, una vez colmados, deberán recubrirse de una capa de tierra vegetal y repoblarse forestalmente.

V.5.16.- CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencia de explotación se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones y los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc. de la zona, además del de Impacto Ambiental. Al cesar en sus explotaciones, los usufructuarios se verán obligados a reponer el paisaje natural, suprimiendo en lo posible taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

V.5.17.- ARBOLADO

No se podrá proceder a la corta de árboles sin un estudio previo sometido a aprobación del Organismo Competente para ello el cual, en su caso, exigirá las garantías necesarias para su reposición.

Deberá procederse a la repoblación forestal en las zonas más adecuadas, con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y al valor paisajístico. Esta repoblación se realizará siempre con especies autóctonas de la zona.

V.5.18.- TENDIDOS ELECTRICOS, TELEFONICOS O TELEGRAFICOS

Se realizarán estudios de ubicación con el fin de que la alteración del paisaje sea la mínima posible. Su ejecución estará condicionada a la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente. Para aprobar su instalación será necesario incluir en las obras las de corrección de su Impacto en el medio y el paisaje.

V.5.19.- OBRAS PUBLICAS

Su ejecución estará condicionada a la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Se pondrán todos los medios para que la alteración del paisaje y del equilibrio ecológico sea el menor posible. En ese sentido, el proyecto de obras incluirá las necesarias para la restitución del medio y el paisaje.

De ejecutarse desmontes, los taludes resultantes deberán ser acondicionados para su repoblación forestal. No se permiten los cortes en cantera.

Capítulo 6º.- NORMAS DE APLICACION A LOS SISTEMAS GENERALES

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

V.6.1.- DEFINICION

Los sistemas regulados en este Capítulo son el conjunto de elementos determinantes de la Ordenación adoptada que forma la Estructura General y Orgánica del Territorio objeto de este Planeamiento y definidos en el art. IV.10 del presente PGOU.

SECCION 2ª: SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (S.C.)

V.6.2.- DEFINICION

Es el constituyente de la red viaria básica definida en el Plano correspondiente y comprende las instalaciones y los espacios adecuados en orden a mantener los niveles de movilidad, accesibilidad y estacionamiento, tanto de las comunicaciones exteriores del Municipio como de las interiores del mismo, propias tanto para el tráfico rodado y peatonal.

V.6.3.- REGIMEN GENERAL

El régimen del sistema General de comunicaciones será el establecido por la legislación vigente. Asimismo, en las vías ubicadas en el Suelo No Urbanizable, se atenderá a la Ley de Carreteras, en lo referente a tramitación de licencias; en cuanto a retranqueos se atenderá a la presente normativa cuando sean más restrictivos que los propios de la legislación específica. Asimismo se cumplirá la legislación sobre vías pecuarias para las cabañeras. En el Suelo Urbano será preceptiva, en aquellas carreteras administradas por el MOPU, la D.G.A. o la Diputación Provincial, para la ejecución de las obras y edificaciones, la tramitación contenida en la legislación antes citada.

SECCION 3ª: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)

V.6.4.- DEFINICION

El Sistema General de Espacios Libres comprende aquellos jardines, plazas y espacios abiertos (pueden no estar ajardinados) y parques públicos insertos en la estructura urbana y sometidos a dominio público.

V.6.5.- CONDICIONES DE USO

- 1.- Se permitirán los usos públicos vinculados a las funciones de ocio, reposo, esparcimiento y relación, propias de un espacio libre de carácter urbano.
- 2.- En cuanto a las edificaciones, podrán autorizarse las siguientes:
 - a) Las referidas al desarrollo de las funciones descritas en el apartado anterior.
 - b) Las de mantenimiento y conservación de los espacios libres.
 - c) Construcciones desmontables como quioscos y tiendas con carácter exclusivamente esporádico y provisional, siempre que no obstaculicen la función del parque o jardín público.
 - d) Edificaciones o instalaciones vinculadas a servicios públicos o infraestructuras básicas, que no obstaculicen la función del parque o jardín público.
 - e) Se permitirán instalaciones con carácter de equipamiento deportivo que no signifiquen volumen. En este caso las edificaciones de acompañamiento atenderán a las condiciones determinadas para las previstas en el apartado a).

V.6.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Las edificaciones referentes a los apartados 2.a), 2.b), 2.c) y 2.d) del artículo anterior que se ubiquen en los terrenos que conforman el Sistema General de los Espacios Libres, atenderán a los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima: 2%
- Superficie máx. construida por edificio: 100 m2.
- Altura de fachada: 1 planta, 3,50 mts.

SECCION 4ª.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

V.6.7.- DEFINICION

Este Sistema General está formado por el conjunto de elementos indispensables para la instalación de usos públicos o colectivos cuyas funciones sean las siguientes:

A. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Comprende los siguientes. usos compatibles y alternativos entre sí:

A. 1 . Equipamiento docente: Centros docentes públicos o privados en régimen de concesión, y sus anexos deportivos.

A.2. Equipamiento sanitario: Centros al cuidado de la salud, como hospitales, ambulatorios, consultorios, clínicas, sanatorios, etc...

A.3.- Equipamientos asistenciales: Centros geriátricos, para minusválidos, etc... Comprende, asimismo, los servicios sociales de tipo no permanente como los comedores y locales de beneficencia, las oficinas de orientación y planificación social y familiar, etc...

A.4.- Equipamiento socio-cultural y religioso: Comprende los centros culturales (museos, locales de asociaciones culturales, salas de teatro y cine, etc.), los centros cívicos (locales de entidades y asociaciones, centros religiosos, etc...) y bibliotecas.

B. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Instalaciones destinadas a actividades deportivas, campamentos, centros de ocio y expansión, establecimientos turísticos no residenciales de interés público y social y anejos de servicio.

V.6.8.- CONDICIONES DE USO

Además de los usos propios del equipamiento, definidos en el artículo anterior, se podrá edificar una vivienda, con una superficie útil máxima de 90 m2, por cada 500 m2 de edificación de equipamiento o, en caso justificado, un número adecuado para el correcto funcionamiento de la instalación.

V.6.9.- CONDICIONES DE VOLUMEN

1.- La edificación de las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los distintos equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales.

2.- Aparte de las condiciones generales señaladas en el número anterior del presente artículo, la edificación destinada a equipamiento no se ajustará a ningún tipo de Ordenación preciso ni a una volumetría específica, si bien el número máximo de plantas será de tres, correspondiente a una altura de fachada de 10,50 m. Podrá sobrepasarse dicha altura por condiciones estrictamente funcionales o por algún elemento simbólico, en su caso.

SECCION 5ª: SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

V.6.10.- DEFINICION

El Sistema General de Infraestructuras Básicas está compuesto por los elementos fundamentales de la distintas redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, teléfonos y evacuación de basuras y aquellas otras cuya implantación tienda a mejorar las dotaciones urbanísticas del municipio.

V.6.11.- CONDICIONES DE USO Y URBANIZACION

Sólo se permitirán los usos propios y directamente vinculados a la instalación o servicio correspondiente.

La ejecución de las obras para la instalación d las Infraestructuras Básicas se deberá realizar de acuerdo con las Normas de urbanización previstas en las presentes Ordenanzas, así como de acuerdo con la Legislación sectorial específica.

TÍTULO VI GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Capítulo Primero.- Desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento.

1.- DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

1.- Con objeto de completar y desarrollar las determinaciones del Plan General se formularán de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica y en la presente normativa, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2.- En los casos en que no sea necesario y no esté prevista la formulación de alguno de estos Instrumentos de desarrollo, las determinaciones del Plan General serán de aplicación directa inmediata.

3.- Para completar la regulación urbanística se podrán formular también, con carácter optativo, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales de Protección, Catálogos y Estudios de Detalle.

2.- ADECUACION DEL PLANEAMIENTO DERIVADO A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

1. Los Instrumentos de Ordenación Urbanística que se formulen en desarrollo del Plan General, no podrán alterar, en ningún caso, sus determinaciones.

2. Cualquier propuesta de alteración de éstas que se plantee por el Planeamiento derivado, requerirá la tramitación previa o simultánea del correspondiente expediente de modificación o revisión del Plan General

3.- DE LA GESTION Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

La ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

Serán preferente la iniciativa municipal en las zonas que requieran Plan Especial para su desarrollo.

4.- SISTEMAS DE ACTUACION

1. La ejecución del Planeamiento en aquellos Sectores o Unidades de Ejecución delimitados por el Plan General, se realizará por los Sistemas de Actuación previstos en la legislación urbanística.

2. Serán Sistemas de actuación el de **compensación** para la ejecución de Planeamientos derivados promovidos por particulares, y el de **cooperación** para los promovidos por el Ayuntamiento.

5.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Para la ejecución de la urbanización de Sectores o Unidades de Ejecución delimitados en este Plan será preciso la redacción de un Proyecto de Urbanización que abarque el ámbito completo de los mismos, para el desarrollo

integral de las obras de urbanización, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, telefonía y comunicaciones y demás que disponga la legislación aplicable, sin perjuicio de lo que se establece en la propuesta de desarrollo pormenorizado de los Sistemas locales.

La realización de las obras de urbanización precisas para la ejecución de los Sistemas Generales precisará, así mismo, de la redacción previa de un Proyecto de Urbanización para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Planeamiento, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 de este documento.

En el Suelo Urbano de los núcleos de Aísa, Esposa y Sinués podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan General.

SUELO URBANO

6.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO

1. Será necesaria y obligatoria la formulación previa de Plan Especial de Reforma Interior y Estudios de Detalle para aquellos ámbitos y en aquellas circunstancias en que se prevé expresamente en este Plan General

7. URBANIZACION DEL SUELO URBANO

1. La ejecución del Planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado se realizará por el desarrollo completo de la Unidad de Ejecución delimitada en el Plano correspondiente o por desarrollo de aquellas que puedan delimitarse en base a la distribución justa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

La elección del sistema de actuación se realizará de acuerdo con lo expuesto en el apartado 4.4. de este documento. A estos efectos, el Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Ejecución, quedará directamente afectado al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de que se trate.

2. En el Suelo Urbano Consolidado, la ejecución del Planeamiento se realizará mediante actuaciones aisladas.

Los costes de la urbanización serán sufragados por el promotor de la actuación y su contribución al coste se realizará proporcionalmente a los aprovechamientos volumétricos de cada parcela y longitud de sus fachadas.

Podrá incluirse un reajuste de este reparto teniendo en cuenta las diferentes cargas iniciales derivadas de las cesiones de terrenos.

La aprobación definitiva del Plan General lleva implícita la necesidad de ocupación de los viarios y zonas libres previstas, por lo que éstos se considerarán de utilidad pública a los efectos de poderse iniciar expediente expropiatorio. Este coste será incluido junto con el de la urbanización para su resarcimiento.

La valoración de las expropiaciones se efectuará de acuerdo con lo determinado por el Título III de la Ley 6/1998, del Suelo y Valoraciones.

3. La conservación de la urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.

8.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR EN SUELO URBANO

1. Será condición indispensable para poder edificar en Suelo Urbano la previa obtención de la licencia de obras según lo dispuesto en la legislación vigente.

2.- No podrá concederse licencia de edificación en los terrenos que, aun estando comprendidos en el Suelo Urbano y siendo edificables, no merezcan la calificación de solar entendido este concepto a efectos de estas normas en los términos del art. II.2.1., o cuando no se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías que se determinan en el art. 40 R.G.U.

3. En Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Ejecución, podrán los propietarios de estos terrenos solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar siempre que concurren los requisitos establecidos en el art. 41 R.G.U. y se formalicen las obligaciones derivadas de la cesión gratuita de viarios y resto de cesiones que correspondan a su Unidad de Ejecución.

4. En cualquier caso se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 6 del Decreto 15/91 de 19 de Febrero de D.G.A.

9.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS AMBITOS SUJETOS A PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE

1.1. El ámbito mínimo de los Proyectos de Urbanización será el de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan, o con posterioridad atendiendo al art. 99 de la LUA. Dichas Unidades de Ejecución no se podrán delimitar

cuando su aprovechamiento sea superior en un 15% al del sector en el que estén incluidas.

1.2. El desarrollo de los Sistemas Generales incluidos en las Unidades de Ejecución o que sean precisos para la ejecución de las mismas, se realizará en la formulación del Plan Especial de Reforma Interior correspondiente. No obstante, podrán desarrollarse mediante la redacción de un Plan Especial, previamente a la formulación del PERI.

2.1. En el **ámbito sujeto a Estudio de Detalle**, no podrán concederse licencias de edificación de nueva planta, ni para obras de reforma que signifiquen consolidación o modernización, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene y el ornato, hasta tanto no se hayan ejecutado sus previsiones con las garantías del art. 41 R.G.

2.2. Se podrá conceder licencia de edificación antes de adquirir la condición de solar en aquellos terrenos que, incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, se den los requisitos del art. 4.10 de este documento.

DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

10.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

1. Será necesaria y obligatoria la formulación previa a la urbanización y edificación, de Planes Parciales de Ordenación en el Sector de Suelo Urbanizable.

2. El ámbito territorial de desarrollo de los Planes Parciales deberá corresponder necesariamente con el de los sectores de Planeamiento delimitados en este Plan.

3. Para la aprobación de Planes Parciales en desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado será requisito indispensable que se cumplan las especificaciones previstas en el art. IV.6 y en el Capítulo 3º del Título V del presente Plan General y contengan las determinaciones del art. 45 y concordantes de la LUA. Especialmente, en lo que hace referencia a las redes de abastecimiento de agua y evacuación, además del trazado y descripción de sus principales características, deberá justificarse, para la red de abastecimiento de agua, las fuentes de la misma y el caudal disponible; y para la red de evacuación, para cuyo cálculo habrá de tenerse en cuenta la composición y caudal de las aguas residuales de toda especie y pluviales, efectuar una especial referencia al vertido a la red general, capacidad del emisario general y el sistema de depuración.

4. El Plan Parcial que se refiera a urbanizaciones de iniciativa particular, deberá contener, además de lo establecido en el punto 3 del presente artículo, las determinaciones recogidas en los arts. 46 y 64 del R.P.U.

No se procederá a la aprobación inicial del Plan Parcial en tanto no se suscriba documento de los compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, especialmente en lo referente al enlace de las infraestructuras de servicios y a la total ejecución de la urbanización en toda la extensión prevista en el Plan.

Tampoco se podrá proceder a la aprobación inicial si no se tramita simultáneamente el Plan Especial de Depuración (apartado 5.1.G de este documento) y el Análisis de Impacto Ambiental.

No se procederá a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en tanto no se preste la garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos por un importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

11.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR EN LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

1. Los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Delimitado estarán sujetos, por las presentes normas, a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, el oportuno Proyecto de Urbanización y el Plan Especial de Depuración y el estudio de evaluación de impacto.

2. No podrá concederse licencia de edificación en los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado en tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización.

3. Podrán edificarse los terrenos incluidos en esta clase de suelo, previa aprobación del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Plan Especial, antes de que dichos terrenos adquieran la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el art. 42.2 R.G.U.

12.- NORMAS DE URBANIZACION

Se estará a lo dispuesto con carácter general en el Capítulo 3º del Título III de las presentes normas.

13. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Las determinaciones del Plan General que regulan el Suelo No Urbanizable se aplicarán directamente.
2. Se podrá, no obstante, desarrollar las previsiones del Plan mediante Planes Especiales que tengan alguna de las finalidades siguientes:
 - a) Protección del paisaje.
 - b) Protección de elementos pertenecientes al sistema de comunicaciones (viario, ferroviario), o de las infraestructuras básicas.
 - c) La implantación de nuevos elementos del sistema de comunicaciones o de las infraestructuras básicas hará precisa la formulación de un Plan Especial que estudie el impacto de la misma.
 - d) Protección de cultivos, pastos o espacios forestales.
 - e) Cualquier otra finalidad análoga.

14.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable en este Plan General estarán sujetos a las limitaciones contenidas en el capítulo 4.2 del Título V de estas normas, además de las que resulten aplicables en virtud de la legislación sectorial vigente.

1. En el Suelo No Urbanizable Genérico no podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y edificios destinados a vivienda unifamiliar, en lugares que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
2. También podrán realizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
3. Siguiendo el procedimiento previsto en el art. 25 de la LUA podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. El procedimiento recogido en el art. 23 de la LUA habrá de seguirse igualmente para las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar indicadas en el apartado 1 del presente artículo.
4. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. Se dispondrán masas arbóreas propias del lugar en torno a las edificaciones. En cualquier caso, éstas habrán de adaptarse en lo básico al

ambiente en el que se estuvieran emplazadas, y a tal efecto será de aplicación lo especificado en los arts. 157 de la LUA y 98 R.PI. Serán de aplicación así mismo la Ley del Medio Ambiente y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

15.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan sobre los Sistemas Generales, se atenderá a lo siguiente:

- a) Se podrán formular Planes Especiales para el desarrollo de los Sistemas Generales que territorialmente se asientan sobre Suelo Urbano.
- b) El desarrollo de los Sistemas Generales incluidos en algún Sector del Suelo Urbanizable Delimitado preciso para la ejecución del mismo, se realizará en la formulación del Plan Parcial correspondiente a dicho sector. No obstante, podrán desarrollarse dichos Sistemas Generales, previamente a la redacción del Plan Parcial, mediante la formulación de un Plan Especial.
- c) Se deberán formular Planes Especiales para el desarrollo de los Sistemas Generales que territorialmente se asientan en el Suelo No Urbanizable.

16.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR Y URBANIZAR EN EL SUELO QUE CONSTITUYE LOS SISTEMAS GENERALES

1. La urbanización de los Sistemas Generales que se asienten en Suelo No Urbanizable precisará de la previa formulación de un Plan Especial adecuado a la finalidad perseguida, y a la redacción del Proyecto de Urbanización que lo desarrolle. Las obras de edificación que se prevean en dichos Sistemas precisarán de las obras previas de urbanización que de acuerdo con el Plan Especial sean suficientes para el funcionamiento de dicha edificación.

2. En el Suelo Urbanizable Delimitado, la urbanización de los Sistemas Generales que se hubieran incluido en algún Sector de Planeamiento, deberá contemplarse en la formulación del Planeamiento Parcial. Para la edificación prevista en dichos Sistemas será precisa la ejecución de la urbanización. Sin embargo, podrán desarrollarse, en el caso en que se haga previamente del mencionado Plan Parcial, mediante un Plan Especial en la forma prevista en el apartado 1 del presente artículo.

3. En el Suelo Urbano podrán realizarse las obras de urbanización de acuerdo con las determinaciones de las presentes normas o con aquellos Planes Especiales que puedan formularse, debiendo adquirir los terrenos el grado de urbanización preciso, en el caso en que se prevea su edificación, con anterioridad a la construcción de dicha edificación.

Capítulo Segundo.- Gestión de los Sistemas Generales

La aparición de suelo de sistemas generales públicos en el suelo urbanizable delimitado del núcleo de Candanchú deriva, de una parte, de su necesaria previsión precisamente en dicho Sector por su colindancia con el suelo urbano consolidado e infradotado, y de otra, del elevado grado de aprovechamiento lucrativo previsto en el mismo -70 viviendas por Hectárea de densidad bruta- lo que conlleva su capacidad para asumir tales cargas máxime si consideramos que la previsión de mayores dotaciones generales deriva, en gran medida, del incremento de población que genera el propio Sector.

En este aspecto resulta clarificador el planteamiento de la legislación urbanística en orden a la determinación de la cuantía de este tipo de cargas por referencia al aprovechamiento reconocido a los distintos suelos estableciendo así el principio jurídico de "perecuación de aprovechamiento por carga".

Por otra parte, la posibilidad de construir aproximadamente un total de 400 unidades de vivienda en el Sector 1 del Suelo Urbanizable Delimitado, frente a las pocas más de 1.000 existentes en este momento en el núcleo de Candanchú, hace que aparezca como necesaria e inevitable la mayor dotación de zona verde, la mejora del viario principal que constituye el límite natural del Sector, y, fundamentalmente, la ejecución de una planta de depuración de aguas residuales dada la inexistencia de la misma en la actualidad y la imperiosa necesidad de disponer de ella a partir del incremento de viviendas previsto.

La cuantificación de estas cargas de cesión y de urbanización supone los siguientes costes:

- 1.- Zona verde 90.151,82.- euros(15.000.000,- ptas.)
- 2.- Viario 1.202.024,20.- euros (200.000.000,- ptas.)
- 3.- Estación depuradora, emisario y suelo. 510.860,29.- euros
.....(85.000.000,- ptas.)

Frente a estos costes aparecen unos beneficios netos derivados de la determinación del aprovechamiento lucrativo de vivienda de unos 1.000.000.000,00 Pts., beneficios que aparecen de la calificación otorgada por el presente Plan y que deben corresponderse con la asunción de costes de urbanización acordados, siempre con el límite del equilibrio de beneficios y cargas que se respeta.

1.- GESTION PORMENORIZADA DE LOS SISTEMAS GENERALES PUBLICOS

A) Viaro rodado: Se redactará Proyecto de Urbanización. Siendo de propiedad de la Administración Pública por tratarse de tramo de Travesía de Carretera Nacional 1, no es precisa gestión del mismo.

El situado dentro del Suelo Urbanizable Delimitado Sector 1 será urbanizado con cargo al Sector dado que constituye la vía de comunicación fundamental del mismo, como respuesta a la prescripción del Acuerdo de Aprobación Definitiva, que impedía la utilización para el acceso a dicho sector de la nueva variante de la Carretera Nacional, por lo que aquella vía tiene el carácter mixto de Sistema General y Sistema Local.

El resto, teniendo carácter de Travesía, a los efectos de la Ley de Carreteras, será urbanizado por la Administración de Carreteras, previamente a su cesión a la administración actuante.

B) Zona de Aparcamientos: Se redactará Plan Especial para su desarrollo. Contemplará los accesos y la distribución de las plazas de vehículos, planteando, en su caso, la construcción de un edificio bajo rasante. Se presentará Estudio de Impacto.

La Administración actuante podrá conceder la construcción y explotación a particulares, preservando el uso público del equipamiento.

C) Zonas verdes y espacios libres: La situada en Suelo Urbano colindante con el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado y el puente de Santa Cristina, al ser de propiedad de la Mancomunidad Forestal del Valle de Aísa, será urbanizada por la misma y cedida a la Administración actuante.

La situada dentro del Sector 1 será urbanizada y cedida con cargo a los propietarios del Sector.

D) Zona Deportiva de Aísa: Se desarrollará mediante Estudio de Detalle. La adquisición se efectuará por expropiación. La explotación y construcción podrá concederse a particulares, preservando el uso público del equipamiento.

E) Red de abastecimiento de agua: Se ha redactado y aprobado el correspondiente Proyecto de nueva Captación y conexión a la red de distribución existente, completándose algunos tramos para mejora del servicio. Se halla realizándose en estos momentos mediante la ejecución subsidiaria a cargo del promotor de la urbanización; se mantiene expresamente la obligación del promotor que, en este sentido, deriva del Plan Especial Montaña Azul.

F) Emisario y Estación depuradora: Se redactará un Plan Especial y Proyecto de Urbanización que contemple, además, la conexión de la red existente con un emisario que conduzca los efluentes a la Estación Depuradora. La obtención de los suelos se efectuará por expropiación. La junta de Compensación del Sector, o en su caso, el propietario único de éste, actuarán como beneficiarios de la expropiación.

La ejecución de las obras se considerará un coste más de la urbanización del Sector.

Capítulo Tercero.- Gestión de los Sistemas Locales.

Con independencia de lo ya expuesto para los Sistemas Generales, las redes locales de distribución de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica, y alumbrado público presentan deficiencias en las redes existentes lo que exige nuevas soluciones a resolver mediante un único proyecto. Su ejecución se efectuará a cargo de las áreas a las que sirven.

Capítulo Cuarto.- Actuaciones Prioritarias.

De entre todas las actuaciones previstas en este Plan General hay algunas que por su incidencia en el desarrollo previsible deben ser ejecutadas a corto y medio plazo si se quiere alcanzar una armónica ocupación del territorio. Destacamos las siguientes señalando la clase de suelo donde se sitúan y los plazos establecidos para su ejecución.

A - SUELO URBANO

A.1 - Redacción y ejecución del Plan Especial de la Unidad de Ejecución 11 (Aparcamiento de pistas).

Plazo: 3 años.

B - SUELO NO URBANIZABLE

B.1 - Redacción del Plan Especial de Instalaciones de Esquí de Candanchú, con ejecución de las obras que se deriven del mismo.

Plazo: 3 años.

C - SISTEMAS GENERALES

C.1 - El Sistema General de abastecimiento de agua. Deposito regulador.

Plazo: 1 año.

C.2 - Redacción y ejecución del Plan Especial de Depuración integral de las aguas residuales del núcleo de Candanchú, incluyendo el Análisis de Impacto Ambiental. Plazo: 3 años.

Aísa, a dos de enero de 2002

Eduardo Cuello Oliván

José Antonio Garcés Nogués