

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LASPUÑA**

## **TEXTO REFUNDIDO Año 2001**

### **INDICE GENERAL**

#### **1. Memoria justificativa**

#### **2. Plan General**

#### **3. Anexos.**

Cuadro de superficies de los distintos tipos de suelo

Cálculo poblacional del suelo urbano propuesto

Catálogo de edificios de interés.

### **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Este Plan General de Ordenación Urbana tiene como finalidad básica servir de instrumento para el desarrollo y ordenación del territorio perteneciente al Término Municipal de Laspuña siguiendo las pautas marcadas por las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo ( BOA. nº 97 de 11.08.95 ) Los parámetros básicos son los siguientes:

1. El Plan contempla la consolidación de los asentamientos y construcciones ya existentes, limitando así la aparición de nuevos núcleos y procurando facilitar que la edificación existente se adecue a las debidas condiciones estéticas e higiénicas.

2. Las zonas de «Extensión del casco» y de «Áreas de baja densidad», se han planteado intentando aprovechar las vías públicas existentes y su proximidad a la trama urbana ya consolidada. Corresponde a estas áreas, parte de la zona de « Las eras », dicha zona tiene un atractivo e interés paisajístico evidente, aunque actualmente sus construcciones están muy degradadas, la intención es restaurar su calidad paisajística y de conjunto.

3. La capacidad de desarrollo del municipio en vistas al turismo y a los propios habitantes de -Laspuña+ se ve potenciada al facilitar el acceso a suelo para edificar.

4. Mediante la normativa se ponen los medios necesarios para proteger los entornos de interés existentes en el Término Municipal de Laspuña, cuidándose los aspectos ambientales de los edificios construidos en suelo no urbanizable.

5. Cualquier intervención en el paisaje, infraestructura, extracciones, etc., queda regulada para que se realice con el debido respeto al entorno y a través del procedimiento adecuado.

6. Con la normativa aplicable al «Casco consolidado» se pretende mantener el interés de su morfología, proporcionada por los trazados y espacios urbanos en mayor medida que por la propia edificación, para esto se definen las alineaciones, patios, alturas máximas, etc.

7. Con la normativa aplicable a las zonas de «Extensión del casco» y «Áreas de baja densidad » se pretende mantener la morfología y el carácter del entorno ya existentes, definiendo una edificación aislada de unas características volumétricas, de color y textura acorde con el paisaje.

## **2. PLAN GENERAL**

### **TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO I. OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

#### **Art. 1. Objeto**

El Presente Plan General de Ordenación Urbana tienen por objeto, establecer las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación, garantizado la posibilidad de que ésta se lleve a cabo, de forma armónica y coherente.

#### **Art. 2. Alcance**

2.1. Las disposiciones del Plan General de Ordenación se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior.

2.2. En aquello no previsto por la presente normativa ni en los otros documentos que constituyen el presente Plan General de Ordenación será de aplicación la normativa vigente en materia urbanística, de vivienda y patrimonio histórico-artístico, medio ambiente y conservación de la naturaleza y demás disposiciones complementarias.

#### **Art. 3. Ámbito material y territorial**

El presente Plan General afectará a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del Municipio de Laspuña.

#### **Art. 4. Vigencia**

4.1. El presente Plan General entrará en vigor, una vez aprobado definitivamente, al día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio, en el Boletín Oficial correspondiente.

4.2. Tendrá vigencia indefinida, hasta que se den los supuestos del artículo 5º de esta normativa y se publique su suspensión, modificación, revisión o sustitución por otra normativa.

#### **Art. 5. Motivos de revisión o sustitución**

1. Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación, que justifican la clasificación del suelo aceptada.

2. Cuando resulte afectada por disposiciones de rango superior.

3. Cuando se plantee la aparición de usos no previstos.

### **CAPÍTULO II. EFECTOS DE SU APROBACIÓN**

**Art. 6.** Los particulares, al igual que la administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el Plan General.

#### **Art. 7. Edificios fuera de la ordenación**

7.1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resulten disconformes con el mismo, serán calificadas como fuera de ordenación.

7.2. En las edificaciones señaladas en el artículo anterior, no podrán realizarse obras de consolidación aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación,

pero sí, las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, permitiéndose casos especiales contemplados en el artículo 60 de la ley del suelo.

### **CAPÍTULO III. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS**

**Art. 8.** Las edificaciones se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación de carácter general, en especial a la Orden de 29 de Febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación sobre condiciones higiénicas, así como a la legislación autonómica existente sobre la materia.

#### **8.1. Condiciones higiénicas en la vivienda.**

8.1.1. La vivienda tendrá condición de exterior. Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si en la vivienda existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m<sup>2</sup> que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente en una longitud de al menos 2.70 ml, a la calle, espacio público o patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro, las calles o espacios públicos no exigirán esta condición de círculo. El hueco será de al menos la décima parte de la superficie de la estancia.

8.1.2. El programa mínimo de vivienda será el compuesto por: - Un dormitorio de dos camas - Un cuarto de estar - Una cocina - Un aseo con lavabo, retrete y ducha. 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 paso sea por el cuarto de estar. El baño o aseo tendrá entrada independiente desde pasillos o distribuidores. En caso de que existan dos o más baños, uno de ellos deberá mantener la entrada independiente, a cada uno de los restantes podrá accederse desde un dormitorio. Los aparatos sanitarios, fregaderos y lavabos irán provistos de un cierre hidráulico. Serán obligatorios los sifones registrables y accesibles. Los cuartos de aseo y cuartos húmedos, deberán estar revestidos de azulejos u otras materias impermeables en suelos y hasta dos metros de altura en paredes.

8.1.3. **Dimensiones mínimas habitables** - Sala de estar 14m<sup>2</sup> - Cocina - comedor 18m<sup>2</sup> - Cocina 6m<sup>2</sup> - Dormitorio de una cama 6m<sup>2</sup> - Dormitorio de dos camas 10m<sup>2</sup> - Aseo (lavabo y retrete) 1.5m<sup>2</sup> - Aseo (con bañera o ducha) 3m<sup>2</sup> La anchura mínima de pasillos será de 1ml. En los vestíbulos la anchura mínima será de 1.20 ml. En edificios abuhardillados, la medición de las estancias mínimas se hará a una planta imaginaria elevada 1.5 metros sobre la rasante del piso.

8.1.4. **Portales y escaleras** Los portales de acceso a más de una vivienda, tendrán como mínimo una superficie de 4m<sup>2</sup>, con una distancia mínima de 2 m. Las dimensiones y condiciones de las escaleras serán las que establezca la norma de condiciones para protección de incendios en edificación que esté en vigor NBE-CPI.

8.1.5. **Ventilación de la vivienda** Las habitaciones, cuartos de estar y cocinas, tendrán ventilación directa al exterior, con huecos de dimensión superior a 1/8 de la superficie útil de la planta. Si existen galerías interpuestas, esta superficie se aumentará a 1/4. En las cocinas será obligatoria la colocación de un conducto de ventilación forzada, que sobresalga 50cms. de la cubierta. En los baños interiores se ventilarán por conducto y de la misma forma tendrá que sobresalir al menos 50cms. de la cubierta.

8.2 **Patios** Los patios interiores tendrán una superficie mínima de 9m<sup>2</sup>, con dimensión mínima igual a 3 m<sup>2</sup> mayor al tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que la circundan.

8.3 **Locales comerciales, oficinas, industria, etc.** En locales comerciales la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8m<sup>2</sup> salvo con la autorización municipal expresa. En oficinas la superficie útil no será inferior a 6m<sup>2</sup> por persona trabajando, con 20m<sup>2</sup> mínimos de superficie total. Los locales industriales tendrán superficie mínima de 25m<sup>2</sup>. En todos los locales se dispondrán aseos en número mínimo para cumplir con las exigencias de la normativa laboral, exigiéndose al menos un lavabo e inodoro por local, y ampliándose en razón de la superficie y número de trabajadores.

**8.4 Obras de rehabilitación** En los casos singulares en que las características de los edificios sometidos a rehabilitación no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este capítulo, el Ayuntamiento podrá conceder exenciones justificadas al cumplimiento de dicha normativa.

8.5 Tanto en las obras de edificación como en las de urbanización, se cumplirán las Normas de Calidad a que hace referencia la Orden del 24 de Noviembre de 1976 y 17 de Mayo de 1977, así como las Normas Generales Básicas promulgadas por la Presidencia del Gobierno vigentes en la edificación.

#### **Art. 9. Ordenes de ejecución**

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener a los terrenos y las construcciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Caso de no actuar los propietarios podrá hacerlo el Ayuntamiento con cargo a los propietarios.

#### **Art. 10. Ruinas**

En caso de ruina total o parcial de la construcción, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, efectuará la declaración de estado ruinoso atendiendo a los supuestos legalmente establecidos, previa audiencia del propietario y los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

### **CAPÍTULO IV. DISPOSICIONES PARA EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS**

**Art.11.** Dado el interés arquitectónico y etnológico de muchas de las construcciones existentes en el Término Municipal, todos los proyectos de obra civil y de intervenciones de reforma o ampliación en edificios existentes deberán ser informados previamente por la Comisión Provincial de Patrimonio, en el catálogo se recogen algunos de los edificios de interés y el tipo de intervención a que puedan ser sometidos.

### **CAPÍTULO V. LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN**

#### **Art.12 Actos sujetos a licencia**

12.1. Todos los actos de edificación y uso del suelo mencionados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el Término Municipal de Laspuña estarán sujetos a la obtención de licencia, antes de su inicio.

12.2. Cualquiera de estos actos, que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, que administran bienes estatales, estarán sujetos a licencia municipal y al pago de los derechos correspondientes.

12.3 Igualmente es necesaria la licencia y el pago de tasa correspondiente, para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo 13, tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a que hubiese lugar.

#### **Art.13. Clases de licencias**

Según el tipo de actuación se definen:

1. **Licencias de obras menores.** Se entiende por obra menor aquella de sencillez técnica y escasa entidad constructiva, que no suponga alteración de volumen ni de la composición de las fachadas de la edificación, ni afecte a elementos estructurales.

2. **Licencias de obras mayores.** Son las que no se hallan comprendidas en el apartado anterior.

3. **Licencias de aperturas de establecimientos o de actividad.** Serán previas o simultáneas a las de las obras necesarias para el desarrollo de la actividad.

#### **Art. 14. Procedimiento de solicitud y documentación.**

La solicitud de licencia se formulará mediante instancia dirigida al Alcalde del Municipio, firmada por el interesado o persona que lo represente con indicación del nombre, apellidos, domicilio y datos del DNI., se presentará en el Registro General de la Corporación.

14.1. Para las licencias de obras menores se presentará la solicitud acompañada de la descripción de la obra a realizar, un croquis de situación que permita identificar el lugar y finca de que se trata y el coste previsto de la obra.

14.2. Para las licencias de obras mayores se presentarán tres ejemplares del correspondiente proyecto, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional respectivo.

14.3. Las licencias de apertura y actividad se tramitarán de acuerdo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961, y a las Leyes y Reglamentos que regulan con carácter general y sectorial la protección del medio ambiente o la implantación de determinados usos y especialmente a lo previsto en el TÍTULO VIII y en el Art. 3.8. de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Huesca.

#### **Art., 15. Competencia y tramitación**

15.1. La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo y lo hará a la vista de cuantos datos en informes obren en el expediente

15.2. No podrá concederse licencia a obras o edificaciones que den lugar a alguna infracción urbanística.

15.3. Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes, y darse en un plazo máximo de dos meses, a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro Municipal.

15.4. Si transcurrido el plazo de dos meses, no se hubiese notificado la resolución al interesado, éste, podrá acudir a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, y si en el plazo de un mes no se notificase acuerdo expreso de resolución, se entenderá otorgada la licencia por el silencio Administrativo, siempre que la solicitud no atente contra la Ley del Suelo, las presentes Normas o cualquier normativa de rango superior. El conjunto de los plazos, quedará suspendido durante el trámite ante el Ayuntamiento o ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

#### **Art. 16. Caducidad Causas de la caducidad de la licencia:**

1. Por desistimiento del interesado.

2. Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras, ni se ha solicitado y concedido prórroga, por razones justificadas.

3. Cuando comenzadas las obras, fueran suspendidas, y transcurrieran ocho meses sin reanudarlas, no habiéndose realizado y obtenido antes, del Ayuntamiento, una prórroga por razones justificadas. Si pasado este nuevo plazo, no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente, a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor, o por mandato de la autoridad competente.

4. Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de obras.

#### **Art. 17. Suspensión de la licencia**

17.1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo 13 se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde, el Presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, de oficio o a instancia del delegado del MOPU., dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos. Sin perjuicio de lo cual, se procederá con carácter inmediato, a incoación de un expediente de sanción. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento, en el plazo de tres días, si éste no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

17.2. En el plazo de dos meses, desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo el interesado no hubiese actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado. Si el Ayuntamiento no actuara en dicho plazo, el Consejero de Ordenación del Territorio, Obras Publicas y Transportes podrá subrogarse las competencias municipales a todos los efectos.

17.3. Si la actividad ejecutada sin licencia fuese una demolición, el Ayuntamiento o en su caso el presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, ordenará si procediese la reconstrucción de lo indebidamente demolido, por cuenta del interesado.

#### **Art. 18. Permisos de urgencia**

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia al Ayuntamiento, alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a obras que se consideren como necesarias.

#### **Art. 19. Licencias para la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar**

19.1 Decreto 15/1991 de 19 de febrero de 1991 de la DGA. sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística. 19.1.1. Para el posible otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, se requiere que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Como criterio vinculante para ello, se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

a) Que el Proyecto de Urbanización está definitivamente aprobado, y comunicada dicha aprobación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

b) Que cuente con los permisos y autorizaciones que establece el artículo 4º del Decreto 15/1991 de 19 de febrero de 1991 de la DGA. sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

c) Que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización.

d) Que salvo que el Proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el 70 por 100 del coste previsto en dicho Proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento. 1

9.1.2. La garantía de aval por el importe del presupuesto, será reducible en su parte proporcional, por las fases en que se vayan realizando las obras, será válida hasta la terminación y aprobación municipal de las obras.

19.1.3. La constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras, incluidos los actos preparatorios como desmontes, talas, movimiento de tierras y otros similares.

19.1.4 El aval será regresivo y actualizable, a medida que se vayan concluyendo las distintas fases de las obras previstas.

19.1.5. Cuando se trata de obras sometidas a varias fases de urbanización y no sea imprescindible finalizar todas las obras antes de poner en servicio una parte de la urbanización, los ayuntamientos de capital de provincia para sus municipios, o a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio para el resto de municipios podrá autorizar reducciones proporcionales en el importe del aval, que sin conculcar el fondo de este Decreto, faciliten la gestión de la urbanización.

19.1.6. Salvo que se cuente con expresa autorización en contra de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, será preceptiva la constitución de una entidad de conservación, siempre que se ejecuten obras de urbanización previstas en planes de iniciativa particular. En la confección y aprobación de estos planes deberá cumplimentarse esta previsión como requisito para su aprobación definitiva. Los ayuntamientos dispondrán lo necesario respecto a la conservación de las obras y el mantenimiento de los servicios de urbanización en el acta de recepción, salvo que tales aspectos estuvieran resueltos por determinación del planeamiento o por la propia gestión privada. en el momento de recepción parcial de las obras, la Corporación Local competente, podrá acordar el mantenimiento de un 10 por 100 del aval para responder de la conservación de la urbanización, durante cinco años de garantía de las obras. La insuficiencia de medios del Ayuntamiento podrá justificar la adopción de las medidas fiscales oportunas respecto de los bienes de la naturaleza urbana beneficiarios de las obras y servicios cedidos, así como la imposición de plazos, condiciones y formulas asociativas para el mantenimiento y conservación de los mismos.

19.2. El compromiso de urbanización alcanzará no solo a la realización de las obras y cesión de las que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre que se pretenda construir, sino a la ejecución de todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, estas infraestructuras pasarán a ser de dominio público.

19.3. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia y la pérdida de la fianza, impidiéndose el uso de lo edificado.

## **CAPÍTULO VI. FINAL DE OBRAS.**

### **Art. 20. Comunicación al Ayuntamiento**

Terminadas las obras el propietario, en el plazo máximo de 15 días lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito, por los facultativos directores y visado por los Colegios Profesionales correspondientes.

### **Art. 21. Limpieza de zonas públicas**

Antes de la semana siguiente a la terminación de obras, el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
2. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados. En caso contrario el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

### **Art. 22. Ocupación**

Al término de las obras de edificación, antes de ponerlas en uso se seguirá el siguiente proceso:

1. Establecimientos cuya actividad tenga la consideración de Molesta, Insalubre, Nociva o Peligrosa: Tras la conexión provisional de los servicios, será preciso el levantamiento del Acta de Comprobación a que hace referencia la legislación autonómica sobre la materia. Del contenido de dicha acta deberá desprenderse que las medidas correctoras adoptadas son suficientes para garantizar la protección del medio ambiente. Si del acta deriva lo indicado en el párrafo anterior el Ayuntamiento expedirá la autorización o licencia de utilización y se permitirá la conexión definitiva de los servicios y se podrán formalizar los contratos definitivos pertinentes con las compañías suministradoras de los mismos.

2. Establecimientos cuya actividad tenga la consideración de Inocua: Tras la conexión provisional de los servicios, el Ayuntamiento podrá inspeccionar la instalación para comprobar su adecuación al proyecto. Si de la comprobación se deriva dicha adecuación el Ayuntamiento expedirá autorización o licencia de utilización y permitirá la conexión definitiva de los servicios

y se podrán formalizar los contratos definitivos pertinentes con las compañías suministradoras de los mismos.

3. Edificaciones de carácter residencial en las que las obras ejecutadas determinen la 1ª ocupación de la vivienda: Tras la conexión provisional de los servicios se deberá solicitar licencia de 1ª ocupación que se expedirá por el Ayuntamiento tras la comprobación de que la obra se adecua al proyecto, permitiéndose la conexión definitiva de los servicios. Se procederá para la ocupación efectiva de la vivienda a la solicitud de cédula de habitabilidad, que será precisa para la formalización del contrato definitivo con las compañías suministradoras de los servicios.

4. Edificaciones de carácter residencial en las que las obras de reforma realizadas no impliquen una vivienda substancialmente distinta en la que ya posee licencia de 1ª ocupación y cédula de habitabilidad: El Ayuntamiento limitará su actividad a la comprobación de la adecuación de las obras realizadas al proyecto.

## **CAPÍTULO VII. RÉGIMEN DISCIPLINARIO.**

### **Art. 23. Inspección de las obras**

El Alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones del Término Municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

### **Art. 24. Infracciones urbanísticas**

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación urbanística, en el presente Plan General de Ordenación Urbana y en el planeamiento derivado del mismo, que se hallen tipificadas y sancionadas por dicha legislación.

### **Art. 25 Personas responsables**

En las obras efectuadas sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracción urbanística, el promotor, el constructor y el técnico director de las mismas. En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán sancionados: El facultativo informante del proyecto, los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin informe previo o con informe desfavorable en razón de aquella infracción

### **Art. 26. Sanciones**

Las sanciones correspondientes y la competencia para imponerlas se regirán por la legislación urbanística estatal y autonómica.

## **CAPÍTULO VIII. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

### **Art. 27. Figuras para el desarrollo del planeamiento.**

El desarrollo de las previsiones de planeamiento definidas en el Plan General y otras que pudieran ser incorporadas al mismo se desarrollarán a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle. Estos planes se ajustarán a lo previsto en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

### **Art. 28. Figuras para llevar a la práctica las determinaciones del planeamiento.**

Con la finalidad de llevar a la práctica las determinaciones del Plan General, de los Planes Parciales, Planes Especiales y de los Estudios de Detalle, se redactarán proyectos de reparcelación, proyectos de compensación, proyectos de urbanización y proyectos de edificación. Dichos proyectos se ajustarán a lo previsto por este Plan General y demás normativa vigente de rango superior que regulen esta materia.

#### **28.1. Proyectos de Urbanización.**

Los Proyectos de Urbanización deberán ir suscritos por técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización. Su contenido y documentación se regularán de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y la LUA. Como criterios generales a seguir en los proyectos de urbanización se aplicarán los siguientes:

1. Todas las redes de servicios ( Red de saneamiento, abastecimiento de agua potable, electricidad, telefonía, alumbrado público, etc. ) serán enterradas.

2. El pavimento de las calles se realizará: En las zonas de casco Consolidado y Extensión del Casco, con adoquines de piedra de Calatorao ( o similar ) de al menos 8cms. de espesor, colocado sobre una solera de hormigón de 15 a 20cms. según la previsión de tráfico rodado de la calle. Las escaleras, bordillos etc. serán del mismo material. En la zona de Áreas de crecimiento de baja densidad, el material de pavimentación será de hormigón ( o similar ) coloreado en su masa con colores terrosos.

3. El dimensionado de las redes de servicios será el indicado por los servicios técnicos municipales, así como su trazado más conveniente. El trazado deberá resolver el enlace con los servicios existentes, debiendo incluir cálculos que justifiquen si existe suficiente capacidad en los servicios ya existentes.

4. Las vallas de las parcelas se realizarán con muros de mampostería en su parte opaca y de madera o forja en su parte calada.

5. Las luminarias del alumbrado público y las tapas de las arquetas serán de fundición, los carteles indicativos se realizarán en grabados de piedra o madera tratada para resistir a la intemperie.

## **CAPÍTULO IX. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **Art. 29. Iniciativa.**

La iniciativa para la ejecución de las determinaciones de este Plan General corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación, a la Administración del Estado, a la Autonómica, al Ayuntamiento y a los particulares, en los términos establecidos por la Ley del Suelo, Ley Urbanística de Aragón y Reglamento de Gestión Urbanística.

### **Art. 30. Sistemas de actuación. En suelo urbano.**

Para la gestión de este Plan General en suelo urbano, el desarrollo de unidades de ejecución, tendrá como sistema preferente el de Compensación, sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar, de acuerdo con lo previsto en la LUA y en el Reglamento de Gestión. Si se optara por otro sistema, el Ayuntamiento o Entidad actuante lo determinará bien de oficio o a instancia de particulares, justificándolo, en función de su viabilidad según las necesidades, medios económicos, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran en cada caso. En el caso de que se elija sistema diferente al establecido por el Plan con carácter general, se seguirá para ello el procedimiento pertinente conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión.

### **Art. 31. Ejecución de sistemas Generales y Locales.**

Los terrenos calificados para sistemas generales o para sistemas locales y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias y, en su defecto, por expropiación forzosa. En este caso el coste de los terrenos se podrá repercutir, según proceda entre los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley, y, en su caso, mediante contribuciones especiales.

### **Art. 32. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios.**

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley Urbanística de Aragón y este Plan General para cada uno de los tipos y categorías de suelo. En todo caso se considerarán de cesión obligatoria y gratuita todas las reservas de suelo correspondientes a los sistemas generales y

locales así como en todo caso el suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

## **TÍTULO II. CONDICIONES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS**

**Art. 33.** La totalidad de los terrenos del Término Municipal de Laspuña a los que se extienden el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en el Art.91 a) del Reglamento de Planeamiento, se clasifican en: - Suelo Urbano. - Suelo No Urbanizable.

### **CAPÍTULO II. SUELO URBANO**

#### **Art. 34. Ámbito territorial**

Constituyen el suelo urbano, únicamente los terrenos que por cumplir con los requisitos señalados en el Art. 13. de la Ley Urbanística de Aragón, se hallen comprendidos dentro del perímetro de la línea de delimitación del Suelo Urbano proyectada.

#### **Art. 35. Categorías.**

Se distinguen las siguientes categorías:

##### **1. Suelo urbano no consolidado**

Se considera suelo urbano no consolidado en el presente Plan General a los terrenos incluidos en suelo urbano y clasificados como área de baja densidad. También se consideran suelo urbano no consolidado a los terrenos incluidos en suelo urbano y clasificados como Extensión del Casco que estén incluidos en alguna unidad de ejecución, o que no estando incluidos en ninguna unidad de ejecución, carezcan de los servicios necesarios para que tengan la condición de solar. Acceso rodado, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, y evacuación de aguas residuales.

##### **2. Suelo urbano consolidado**

Se considera suelo urbano consolidado en el presente Plan General a los terrenos incluidos en suelo urbano y que no estén contenidos en la definición de suelo urbano no consolidado efectuada en el punto anterior. Art. 36. Sistemas locales de Suelo Urbano 36.1. Están conformados por el conjunto de elementos que son determinantes de la ordenación a nivel local o zonal. Se distinguen los siguientes sistemas: 1. Sistema local viario. 2. Sistema de las infraestructuras básicas.

##### **3. Sistema de espacios libres.**

##### **4. Sistema de equipamientos comunitarios.**

36.2. Los sistemas locales serán de cesión obligatoria y gratuita cuando se hallen incluidos en terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

36.3. Los sistemas locales serán de cesión obligatoria indemnizable cuando superen el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el Ayuntamiento.

#### **Art. 37. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano**

37.1. Será condición indispensable para poder edificar en suelo urbano, la previa obtención de la licencia de obras, según lo dispuesto en el capítulo V de las presentes normas.

37.2. La adquisición del derecho a urbanizar se produce desde la aprobación definitiva del presente Plan General, requerirá el correspondiente Proyecto de Urbanización u obras ordinarias para dotar de condición de solar a aquellos terrenos que no la tengan.

37.3. El derecho de aprovechamiento urbanístico se entiende adquirido por la aprobación del presente Plan General. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular del terreno será el que establezca la legislación vigente en el momento de la actuación.

37.4. Se delimitan las siguientes unidades de ejecución:

#### **Unidad de Ejecución 1, UE-1.**

1. Descripción y objeto de la actuación. Está situada entre la Carretera de Ceresa y el Camino de los Canaluzos. El objetivo de la actuación es la creación de una calle de conexión entre la Carretera de Ceresa y el Camino de los Canaluzos, contribuyendo a la formación de la trama urbana.

2. Condiciones Urbanísticas. Tipo de Ordenación: Extensión de Casco Superficie de la UE: 3221m<sup>2</sup> Superficie de parcelas: 2650m<sup>2</sup> Superficie de viales: 571m<sup>2</sup> Ocupación máxima: 60% = 1590m<sup>2</sup> Techo máximo edificable: 0.7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta = 1855m<sup>2</sup> Número máximo de viviendas: una cada 130m<sup>2</sup> de parcela neta

#### **Unidad de Ejecución 2, UE-2.**

1. Descripción y objeto de la actuación. Está situada en el borde del área de Casco Consolidado, entre la Carretera de Ceresa y una Calle del Barrio Viejo, formando parte de una manzana de edificación muy alargada. El objetivo de la actuación es la creación de una calle que parta la manzana, con el objeto de facilitar la conexión de las dos zonas urbanas.

2. Condiciones Urbanísticas. Tipo de Ordenación: Extensión de Casco Superficie de la UE: 1932m<sup>2</sup> Superficie de parcelas: 1575m<sup>2</sup> Superficie de viales: 357m<sup>2</sup> Ocupación máxima: 60% = 945m<sup>2</sup> Techo máximo edificable: 0.7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta = 1102.5m<sup>2</sup> Número máximo de viviendas: una cada 130m<sup>2</sup> de parcela neta

#### **Unidad de Ejecución 3, UE-3.**

1. Descripción y objeto de la actuación. Está situada entre la Carretera de Ceresa y el Camino de las Viñas, frente al barranco. Entre estas dos vías de comunicación existe un desnivel importante que impide su conexión rodada. El objetivo de la actuación, es la conexión, al menos peatonal, de estas dos vías, la conexión también peatonal con el patio de la escuela y la creación de un espacio verde público situado como un mirador hacia el paisaje y Peña Montañesa.

2. Condiciones Urbanísticas. Tipo de Ordenación: Extensión de Casco Superficie de la UE: 5919m<sup>2</sup> Superficie de parcelas: 4315m<sup>2</sup> Superficie de viales: 1091m<sup>2</sup> Superficie de zonas verdes: 513m<sup>2</sup> Ocupación máxima: 60% = 2589m<sup>2</sup> Techo máximo edificable: 0.7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta = 3020.5m<sup>2</sup> Número máximo de viviendas: una cada 120m<sup>2</sup> de parcela neta

#### **Unidad de Ejecución 4, UE-4.**

1. Descripción y objeto de la actuación. Está situada junto al camino de acceso a la Zona Deportiva. El objetivo de la actuación es ensanchar y urbanizar el camino de acceso a la Zona Deportiva.

2. Condiciones Urbanísticas. Tipo de Ordenación: Área de Crecimiento de Baja Densidad Superficie de la UE: 5536m<sup>2</sup> Superficie de parcelas: 4663m<sup>2</sup> Superficie de viales: 873m<sup>2</sup> Ocupación máxima: 40% = 1865m<sup>2</sup> Techo máximo edificable: 0.4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta = 1865m<sup>2</sup>

#### **Unidad de Ejecución 5, UE-5.**

1. Descripción y objeto de la actuación. Está situada junto a la Carretera de Ceresa, a ambas partes del camino de acceso a la Zona Deportiva. El objetivo de la actuación es ensanchar y urbanizar el camino de acceso a la Zona Deportiva.

2. Condiciones Urbanísticas. Tipo de Ordenación: Área de Crecimiento de Baja Densidad Superficie de la UE: 3309m<sup>2</sup> Superficie de parcelas: 3017m<sup>2</sup> Superficie de viales: 292m<sup>2</sup> Ocupación máxima: 40% = 1207m<sup>2</sup> Techo máximo edificable: 0.4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta = 1207m<sup>2</sup>

### **Unidad de Ejecución 6, UE-6.**

1. Descripción y objeto de la actuación. Esta situada junto al frente de edificación que presenta el pueblo hacia el río Cinca, conformando el perfil visible de la población desde la carretera de Bielsa. El objetivo de la actuación es ensanchar y urbanizar el camino de acceso a la Zona Deportiva.

2. Condiciones Urbanísticas. Tipo de Ordenación: Extensión de Casco Superficie de la UE: 11503m<sup>2</sup> Superficie de parcelas: 7312m<sup>2</sup> Superficie de viales: 3405m<sup>2</sup> Superficie de zonas verdes: 786m<sup>2</sup> Ocupación máxima: 60% = 4387m<sup>2</sup> Techo máximo edificable: 0.7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta = 2383.5m<sup>2</sup> Número máximo de viviendas: una cada 110m<sup>2</sup> de parcela neta

### **Unidad de ejecución 7, UE-7.**

1. Descripción y objeto de la actuación. Está situada en el extremo del suelo urbano, junto a la Carretera de Ceresa y en esta dirección. El objetivo de la actuación es que puedan urbanizarse estos terrenos, creando los viales adecuados para su conexión con el resto del casco urbano y la red viaria.

2. Condiciones Urbanísticas. Tipo de Ordenación: Área de Crecimiento de Baja Densidad Superficie de la UE: 6325m<sup>2</sup> Superficie de parcelas: 5267m<sup>2</sup> Superficie de viales: 1058m<sup>2</sup> Ocupación máxima: 40% = 2107m<sup>2</sup> Techo máximo edificable: 0.4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta = 2107m<sup>2</sup>

37.5. El derecho a edificar se adquiere por el otorgamiento de la licencia. Cuando la licencia autoriza la urbanización y edificación simultánea, el derecho a edificar queda subordinado al cumplimiento de dicha urbanización.

37.6. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

## **CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE**

### **Art. 38. Ámbito territorial**

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos del Término Municipal que no se han clasificado como suelo urbano en los planos correspondientes de estas Normas.

### **Art. 39. Categorías.**

En el suelo no urbanizable se distinguirán las siguientes categorías:

1. **Suelo no urbanizable especial**, al que corresponden los suelos de especial protección definidos en el Plan General, los sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. **Suelo no urbanizable genérico**, es el suelo no urbanizable no incluido en el punto anterior.

### **Art. 40. Sistemas generales en Suelo No Urbanizable**

Se precisará la redacción y tramitación de un Plan Especial para la implantación de obras de vialidad e infraestructuras básicas. Cuando tengan un carácter lineal y tengan una longitud menor de 100 m y estén localizadas en Suelo No Urbanizable Genérico, se admitirá la concesión de la licencia, sin la redacción de dicho Plan Especial, previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. En este caso el proyecto de obra irá acompañado de un Análisis Técnico de Impacto.

### **Art. 41. Áreas de protección**

Este Plan General delimita áreas de especial protección en las que esta prohibidas las utilizaciones que impliquen transformaciones no deseadas del medio natural, estas áreas vienen grafadas en los planos.

#### **Art. 42. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo No Urbanizable**

42.1. En el Suelo No Urbanizable no sometido a protección especial, podrán ser concedidas licencias por el Ayuntamiento en el caso de edificaciones vinculadas a explotaciones de carácter agrícola, ganadero o forestal.

#### **Art. 43. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido**

43.1 Se precisará la autorización, previa a la concesión de la licencia, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio cuando se trate de usos establecidos por esta normativa para estos ámbitos territoriales.

43.2 Además de estas áreas, la totalidad del Territorio Municipal pertenece al « Paisaje Pintoresco Alto Valle del Cinca “, por lo cual, todo proyecto de construcción en Suelo No Urbanizable deberá ser aprobado previamente por la Comisión Provincial de Patrimonio.

### **TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **CAPÍTULO I. DEFINICIONES**

**Parcela** : Es la unidad de territorio susceptible de apropiación privada

**Solar** : Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas por estas Normas, es apta para la edificación inmediata.

**Lindes de parcela**: Es la línea que separa unas parcelas de otras.

**Alineación** : Es el linde que separa el espacio de dominio y uso público del parcelado.

**Ancho de la parcela**: Es la dimensión del frente de la parcela coincidente con la alineación.

**Superficie neta de parcela**: Es la delimitada por la línea poligonal constituida por los linderos y las alineaciones de la parcela.

**Rasante del terreno**: Designa el perfil del terreno, en el perímetro del suelo ocupado por la edificación.

**Rasante de viario**: Designa las cotas de altura que el vial posee, o debe adquirir en su caso en las alineaciones definidas en los planos.

**Altura máx. visible**: Es la distancia vertical entre el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la rasante del edificio y el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbre.

**Altura máxima de fachada** : Es la distancia vertical entre cada punto de la rasante de terreno y la línea de cornisa.

**Línea de cornisa**: Es 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. , es la línea horizontal o inclinada que une las dos líneas de cornisa.

**Superficie construida** : La superficie construida de la edificación se medirá conforme a lo previsto por la normativa autonómica relativa a viviendas de protección oficial.

**Superficie útil**: Se medirá de acuerdo a lo previsto en la normativa mencionada en el punto anterior.

**Ocupación máxima de parcela**: Es el porcentaje de la superficie neta de la parcela que puede ocuparse por la edificación. Para contabilizar la superficie ocupada se proyectará sobre la

misma el límite exterior de los elementos que conformen la edificación incluidos vuelos abiertos y cerrados y porches y aquellos aleros cuya dimensión medida desde la fachada al extremo de su vuelo sea superior a 0,8m.

**Edificabilidad neta:** Es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie construida y la de la parcela, expresada en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Retranqueos :** Es la distancia que ha de separarse la edificación de los linderos y alineaciones o de otras edificaciones de una misma parcela, incluidos los vuelos y porches.

## **CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES**

### **Art. 44 Altura máxima y nº de plantas**

Se establecen dos conceptos, altura máxima y nº máximo de plantas que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles. Como altura máxima de las edificaciones se considerará en cada fachada la altura máxima de fachada según se define en estas normas. En el caso de que la fachada varíe de altura por la inclinación de la calle, se medirá la altura máxima de fachada cada tramo de 10 metros y en el caso de que esté escalonada, en cada escalón.

### **Art. 45 Altura de las plantas**

Dependerá del uso del edificio, en uso residencial:

45.1. **Planta baja:** - Residencial y aparcamiento, altura libre máxima de 3.5m y mínima de 2.5m - Otros usos, altura libre máxima de 3.5m y mínima de 3m 45.2 **Planta piso.** La altura libre mínima será de 2.5 m 45.3 **Aprovechamiento bajo cubierta.** Dependerá del uso, si es desván, no se limita, si es vivienda, la que marque la normativa autonómica relativa a las viviendas de protección oficial.

### **Art. 46 Patios**

46.1 **Patios interiores de vivienda.** Se estará a lo dispuesto por la normativa autonómica relativa a viviendas de protección oficial y a lo dispuesto por esta normativa en el Art.8 46.2 **Patios de manzana.** No podrán cubrirse ni ocuparse en planta baja, si son de uso privado podrán cerrarse o compartimentarse con valla de 2 m de altura, de forma que solo podrán ser opacas hasta 1 m de altura, el resto serán caladas.

### **Art. 47 Vallas**

Las vallas que delimiten parcelas tendrán una altura máxima de 2 m de los cuales solo podrá ser opaco el primer metro de altura, el resto de la valla tendrá que ser calada.

### **Art. 48 Aparcamientos**

48.1 Todo proyecto de edificio de nueva planta deberá incluir para la obtención de licencia el número de plazas de aparcamiento siguiente: 1. Plazas por vivienda como mínimo. 1. Plaza por cada 2 camas de uso hostelero o sanitario como mínimo. 1. Plaza por cada 5 empleados o 100 m<sup>2</sup> , de uso comercial, industrial o de almacenaje, como mínimo.

48.2 En obras de reforma, reestructuración o rehabilitación de edificios, o cuando exista imposibilidad técnica ( parcela inaccesible), los aparcamientos podrán no disponerse previa autorización del Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO III. CLASIFICACIÓN GENERAL DE USOS DE LA EDIFICACIÓN**

### **Art. 49 Clasificación de usos**

#### **1. Uso residencial.**

- a) Vivienda unifamiliar ( ocupada por una sola familia) entre medianeras.
- b) Vivienda unifamiliar ( ocupada por una sola familia) aislada.

c) Dos viviendas unifamiliares aisladas ( ocupadas cada una por una sola familia) pareadas ( compartiendo una medianera).

d) Tres viviendas unifamiliares aisladas ( ocupadas cada una de ellas por una sola familia) en hilera ( compartiendo medianera dos a dos).

e) Vivienda plurifamiliar: Aquellas en las que varias familias se asientan en el mismo edificio con una entrada común a todos ellos.

## **2. Uso hostelero.**

Es el destinado a alojamiento temporal de transeúntes, ( hoteles, pensiones, etc.).

## **3. Uso comercial**

Es el destinado a la compraventa de mercancías de uso común, ya sea al por menor, al por mayor o al detalle, almacenes comerciales y locales destinados a la prestación de servicios al público, incluyendo las instalaciones recreativas, de espectáculos etc.

## **4. Uso oficinas**

Es el destinado a actividades técnicas y administrativas de carácter público o privado, y el que se destina a despachos profesionales.

## **5. Uso industrial**

Comprende los siguientes tipos:

a) Almacenaje, acopio o conservación de materiales, sin transformación ni venta directa

b) Talleres de reparación, no transforman productos se limitan al montaje y Reparación. c) Industrias de transformación y transporte.

c.1) Artesanales, talleres de artesanos, con instalaciones no contaminantes, de baja potencia mecánica y baja intensidad sonora que puedan ser compatibles con el uso residencial. No podrán sobrepasar en la vía pública los siguientes niveles de ruido: de día ( 8 a 22 h) 60 dBA y de noche ( de 22 a 8 h) 40 dBA.

c.2) Industrias que requieren una edificación propiamente industrial. El uso industrial estará sujeto al cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del 30 de Noviembre de 1961 y a las Leyes y Reglamentos que regulan con carácter general y sectorial la protección del medio ambiente o la implantación de determinados usos.

## **6. Uso aparcamiento.**

Se entiende por uso de aparcamiento al de aquellos espacios situados en el subsuelo, suelo o edificaciones destinadas a la guarda de automóviles.

## **7. Uso de equipamiento**

El destinado a servicios colectivos o de interés, comprende:

a) Asistencial y sanitario

b) Sociocultural

c) Recreativo

d) Deportivo

e) Espacios libres

e.1) De uso y dominio publico

e.2) De uso y domini privado Los espacios libres de uso y dominio privado no podrán ocuparse por ningún tipo de edificación.

## **8. Uso de Camping**

Las instalaciones de campamentos de turismo deben atender a lo prescrito por la normativa vigente de la Diputación General de Aragón sobre campamentos de turismo y acampadas, y el

resto de establecimientos destinados a este fin. La autorización exigirá la previa comprobación de que se cuenta con:

a) Dotación suficiente de agua, con un mínimo de 100 litros / residente y día de camping y 30 litros / residente y día en áreas de acampada.

b) Una depuradora de aguas residuales suficiente

c) Servicio de eliminación de residuos sólidos Asimismo se cumplirá con lo exigido en la normativa vigente en la materia y con un informe favorable del Organismo de Cuenca Hidrográfica y del Servicio Provincial de Industria, Comercio, y turismo. Los campings se situarán a más de 50 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable en máxima crecida.

### **9. Uso extractivo**

Es el referente a la extracción de tierras, áridos o de explotación de canteras o minas. Estas actividades requerirán la elaboración de un Análisis Técnico de Impacto. Para la concesión de la licencia será necesario el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio. Al cesar la explotación, los autorizados vendrán obligados a la reposición del paisaje natural, reponiendo en lo posible la capa vegetal y la flora, a cuyo fin vendrán obligados a la presentación de fianzas. Se incluirán proyectos que incluyan medidas correctoras presupuestadas que serán avaladas al 100%. La solicitud de licencia deberá concretar necesariamente los siguientes aspectos:

a) Memoria donde se recojan los aspectos anteriormente mencionados

b) Descripción de las operaciones y trabajos a realizar sobre planos topográficos y secciones a escala 1 / 500. Con el mismo grado de detalle se describirán las medidas correctoras.

c) Indicación del volumen total de la extracción.

d) El Ayuntamiento podrá denegar la licencia solicitada, aun cuando se cumplan los preceptos anteriores, si se estima que la realización de las actividades puede deteriorar la morfología del paisaje y del medio físico.

### **10. Uso agrícola**

Es el destinado a almacenaje de herramientas agrícolas y productos agrícolas. Se distinguen dos categorías.

A: Usos compatibles con la edificación residencial.

B: Usos no compatibles con la edificación residencial definidos por el Reglamento de Actividades Molesta, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### **11. Uso ganadero.**

Instalaciones para explotaciones ganaderas y de guarda de animales. Se atenderá a las especificaciones de la Orden de 8 de Abril de 1987 de la Diputación General de Aragón por la que se aprueba la Institución para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en Instalaciones y Explotaciones Ganaderas. Teniendo en cuenta que se trata de un núcleo de población eminentemente agrícola y ganadero. Se atenderá igualmente al cumplimiento del Decreto 200/1997 de 9 de Diciembre del Gobierno de Aragón por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

## **TÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES**

### **Art. 50. Disposiciones generales.**

Los Sistemas Generales están conformados por el conjunto de elementos que son determinantes de la ordenación a nivel general del territorio objeto de este planeamiento.

### **Art. 51. Clases de Sistemas Generales.**

Se distinguen los siguientes Sistemas Generales:

1. Sistema General Viario
2. Sistema General de Infraestructuras Básicas
3. Sistema General de Espacios Libres
4. Sistema General de Equipamientos Comunitarios y Servicios Públicos

### **Art. 52. Sistema General Viario.**

Es el que constituye la red viaria básica, tanto de las comunicaciones exteriores al municipio, como de las interiores del mismo, propias tanto para el tráfico rodado (carreteras) como para el de la ganadería (cabañeras). El régimen del Sistema General Viario será el establecido por la legislación vigente.

### **Art. 53. Sistema General de Infraestructuras Básicas.**

El Sistema General de las Infraestructuras Básicas está compuesto por los elementos fundamentales de las distintas redes de servicios: Saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, evacuación de basuras, red de telefonía y cualquier otra red de dotación urbanística que pueda instalarse en el municipio.

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

53.2. La ejecución de las obras para las instalaciones previstas se realizarán de acuerdo con las normas de urbanización contenidas en el Plan General y de acuerdo con la legislación vigente.

### **Art. 54. Sistema General de Espacios Libres.**

El Sistema General de Espacios Libres está constituido por los jardines situados dentro de la estructura urbana y que son de dominio público.

54.1. Los usos públicos permitidos en estos espacios serán los relacionados con el ocio, reposo, esparcimiento y relación, apropiados para estos espacios urbanos.

54.2. Las edificaciones ubicadas en los Sistemas Generales de Espacios Libres, cumplirán los siguientes parámetros: Ocupación máxima 2% Superficie máxima construida del edificio 20m<sup>2</sup> Altura máxima visible 6m

54.3. Solo podrán ubicarse edificaciones en parcelas de Espacios Libres mayores de 1000m<sup>2</sup>

### **Art. 55. Sistema General de Equipamientos Comunitarios y servicios Públicos.**

Es el formado por las edificaciones e instalaciones destinadas a usos públicos o colectivos.

55.1. **Equipamiento docente:** Las instalaciones y edificios correspondientes a los centros docentes públicos o privados en régimen de concesión.

55.2. **Equipamiento sanitario:** Las instalaciones y edificios destinados al cuidado de la salud, como consultorios clínicas etc.

55.3. **Equipamientos asistenciales:** Las instalaciones y edificios destinados a servicios sociales, tanto de carácter permanente como provisional, como comedores y locales de beneficencia, centros geriátricos etc.

55.4. **Equipamientos socioculturales:** Las instalaciones y edificios destinados a centros sociales y culturales, bibliotecas etc.

55.5. **Equipamientos deportivos:** Las instalaciones y edificios destinados a actividades deportivas.

55.6. **Servicios públicos:** Las instalaciones y edificios destinados al servicio público de la población, tales como mataderos, mercados, cementerio, seguridad etc.

## **TÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO I. ZONAS**

**Art. 56.** Las zonas son unidades territoriales definidas en los planos de ordenación con unas determinadas condiciones de tipología, de volumen de la edificación y de usos permitidos o prohibidos.

#### **Art. 57 Zonificación**

Se establecen las siguientes zonas en suelo urbano:

- Casco Consolidado
- Extensión del casco
- Áreas de crecimiento de baja densidad

### **CAPÍTULO II. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS DISTINTAS ZONAS**

#### **SECCIÓN I. CASCO CONSOLIDADO**

Comprende las áreas grafiadas en los planos constituidas por el núcleo original de la estructura urbana.

#### **Art. 58 Tipo de ordenación**

Definida por el plano correspondiente a las alienaciones y las condiciones de volumen.

#### **Art.59 Condiciones de uso**

Se permiten los siguientes usos

1. Residencial, tipos a), b), c), d) y e).
2. Hostelero.
3. Comercial.
4. Oficinas.
5. Industrial, tipos a), b) y c1)
6. Aparcamiento.
7. Equipamientos.
8. Camping.
9. Agrícola, tipo a).

#### **Art. 60 Condiciones de volumen**

60.1 **Parcela mínima:** No se fija pero no se permiten nuevas parcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a 150 m<sup>2</sup> .

60.2 **Ancho mínimo de parcela:** No se fija pero no se permite nuevas parcelaciones de las que resulten anchos inferiores a 6 m

60.3 **Frente de fachada:** Cualquier agregación de parcelas de las que resulte un frente de fachada mayor que el de las tipologías existentes en la calle, o cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana requerirá la aprobación previa de Estudio de Detalle.

60.4. **Altura máxima:** 7 m En el caso de que la edificación se localice entre otras dos de altura mayor a la permitida por este plan, la altura de la nueva edificación podrá ser la media entre las dos edificaciones de los lados y el número de plantas igual a las del edificio con mayor número de ellas.

60.5 **Nº máximo de plantas:** 2 + aprovechamiento bajo cubierta.

**60.6 Ocupación máxima** Superficie de parcelas < 110 m<sup>2</sup> el 100 % Superficie de parcelas > 110 m<sup>2</sup> , 110 m<sup>2</sup> + SUPERFICIE DE PARCELA-110M<sup>2</sup> 2 60.7 Alineaciones: Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, salvo que explícitamente se señale lo contrario en los Planos de ..TEXT:Ordenación.

## **Art. 61 Características formales**

### **61.1 Fachadas:**

- El plano de fachada será único.
- Predominará el macizo sobre el hueco.
- Los huecos se mantendrán a una distancia mínima del eje de la medianera de 0.5 m
- Los vuelos serán abiertos en balcones de 0.20 m de vuelo máximo y de 0.40 m en aleros, el ancho máximo será de 1/6 de la longitud de fachada sin que lleguen a sobrepasar 1.2 m
- El grueso máximo de solera de los vuelos será de 15 cm.
- La separación entre huecos mínima será 3/4 del hueco menor.
- Tanto en obra nueva como en rehabilitación se efectuará las conexiones de la red eléctrica, telefónica, agua, alcantarillado, etc. de forma subterránea .
- Se centralizarán todas las acometidas en un armario integrado en el mismo hueco que la puerta de acceso, de tal manera que sea del mismo material que la puerta y esté situado en el mismo plano exterior, la altura será la del hueco de la puerta y la anchura será de 40 cms, esta anchura se podrá variar por causa justificada. El armario quedará cerrado para evitar el riesgo de posibles accidentes.

### **61.2 Cubiertas:**

- A dos aguas, las pendientes estarán comprendidas entre un 60% y un 80 %, si bien no serán superiores, en ningún caso al 10% respecto a la media de las pendientes de las cubiertas existentes en un radio de 100 m
- Los únicos volúmenes que podrán atravesar las cubiertas serán las chimeneas, las cuales integrarán las ventilaciones forzadas y sobrepasarán como máximo 1 m la cumbre. Y pequeñas lucanas de superficie inferior a 1 m<sup>2</sup> de proyección vertical, la proyección vertical de todas las lucanas no superará el 3% de la proyección vertical del faldón.
- Sobre las pendientes de la cubierta solo se admitirán ventanas o lucernarios en el mismo plano del faldón, con una superficie máxima de ventanas del 8 % del faldón y una separación mínima de 2 m
- Las chimeneas serán de volúmenes puros sin ornamentos, del mismo color que la cubierta.
- Los materiales de cobertura serán lajas de piedra de la zona o tejas cerámicas de colores terrosos u otros materiales que logren la misma entonación o textura.

### **61.3 Materiales:**

- En las fachadas los muros podrán ser de mampostería ordinaria del país, utilizada con función portante o de cerramiento o revocados con las adiciones necesarias o pintados para conseguir tonos terrosos y texturas similares a las tradicionales.

- Queda prohibido utilizar la mampostería como aplacado y cualquier material de imitación que no responda a su verdadero carácter y sentido constructivo.

- Las protecciones de los huecos y la carpintería serán de madera teñida en tonos oscuros.

- Los dinteles de las puertas y ventanas, de ser vistos serán de piedra, hormigón abujardado o de madera.

- Los vuelos de balcones se protegerán con barandillas de hierro macizo con secciones de barrotes de geometría sencilla, ( cuadrada o circular) de poco espesor 1cm<sup>2</sup> y con proporciones tradicionales.

#### **Art. 62 Excepciones a las características formales**

Se admitirán soluciones estéticas diferentes a las propuestas en estas normas siempre que se aporten valores formales superiores, estos valores deberán ser refrendados con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural y aprobado por la Corporación Municipal, pudiendo esta denegar la licencia si lo cree conveniente.

#### **Art. 63 Carteles publicitarios y mobiliario urbano**

No se permitirán carteles publicitarios, informativos o elementos situados en el espacio público que afecten perjudicialmente al medio ambiente o a visuales o panorámicas de interés.

## **SECCIÓN II. EXTENSIÓN DEL CASCO**

La extensión del casco comprende las áreas grafiadas en los planos constituidas fundamentalmente por la zona de « las eras » contemplada en el anterior P.D.S.U. de -Laspuña+ como área de especial protección, son terrenos de valor agrícola con edificaciones de interés arquitectónico y etnológico. En esta área es obligatorio la conservación de las bordas existentes.

#### **Art. 64 Condiciones de uso**

Se permiten los siguientes usos

1. Residencial, tipos: a), en edificios existentes b), con sus volúmenes organizados según el Art. 71 c), con sus volúmenes organizados según el Art. 71 d), con sus volúmenes organizados según el Art. 71 e), con sus volúmenes organizados según el Art. 71

2. Hostelero.

3. Comercial.

4. Oficinas.

5. Industrial, tipos a), b) y c1)

6. Aparcamiento.

7. Equipamientos.

8. Camping.

9. Agrícola, tipo a).

#### **Art. 65 Viales**

La anchura mínima total de los viales en esta zona será de: 7 m en el tramo de zona urbana de la Carretera Local de Ceresa, contados 3.5 m a cada lado del eje central. 6 m para el resto de los viales medidos a eje como en el apartado anterior.

#### **Art. 66 Parcelas**

Las parcelas que se contemplan en el planteamiento coinciden con las parcelas agrícolas existentes, de las que conviene hacer las siguientes definiciones:

1- Según la ocupación: a) Parcelas con edificaciones existentes. b) Parcelas sin edificaciones existentes.

2- Según sus dimensiones: a) Parcelas < 350 m<sup>2</sup> b) Parcelas > 350 m<sup>2</sup>

#### **Art. 67 N° de edificios por parcela**

1.) Parcelas < 350 m<sup>2</sup> , contendrán un solo edificio.

2.) Parcelas > 350 m<sup>2</sup> , podrá contener  $n = \text{SUPERFICIE PAR.} / 350$  edificios situados de acuerdo con las condiciones de volumen y la tipología de la edificación correspondientes a esta zona y con una separación mínima de 5 metros.

**Art. 68** Las parcelas con edificios existentes que incumplan la ocupación del artículo anterior y queden fuera de ordenación podrán mantener los edificios existentes siempre que cumplan los siguientes apartados:

68.1 Que los edificios sean de interés arquitectónico y etnológico.

68.2 En caso que los edificios no sean de interés arquitectónico y etnológico se podrán conservar si se rehabilitan de forma que cumplan las condiciones estéticas que rigen en esta zona del planeamiento, la rehabilitación se efectuará sin aumento de volumen edificado.

**Art. 69** A los edificios que incumplan el artículo anterior no se les dará licencia de obras de ningún tipo quedando fuera de ordenación, a no ser que contemplen en la actuación la adecuación del edificio a la norma.

#### **Art. 70 Condiciones de volumen**

70.1 **Parcela mínima:** No se fija. Pero no se permiten nuevas parcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a 350 m<sup>2</sup> . Para efectuar la reparcelación será necesario un Estudio de Detalle.

70.2 **Ancho mínimo de parcela:** No de fija. Pero no se permiten nuevas parcelaciones de las que resulten anchos mínimos a 15 m

70.3 **Altura máxima:** Altura máxima de fachada 7 m N° máximo de plantas 2 + aprovechamiento de cubierta.

70.4 **Ocupación máxima:** 60 %

70.5 **Edificabilidad neta:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

70.6 **Retranqueos a linderos y viales:** No se obliga en edificios existentes, en edificios de nueva planta será de 3 m ó 2/3 de la altura máxima de fachada, de las dos medidas la más restrictiva.

#### **Art. 71 Tipología de la edificación**

1. Las edificaciones responderán a volúmenes rotundos cubiertos a dos aguas.

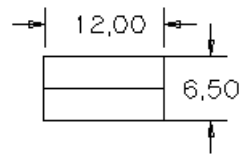
2. Podrán estar compuestos por uno, dos o tres volúmenes.

3. Las pendientes de las cubiertas estarán entre un 60 % y un 80%

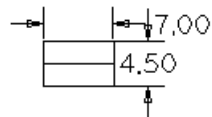
4. Los volúmenes tendrán que leerse con independencia, las cubreras no podrán estar a la misma altura.

5. La forma de la planta será rectangular, de perímetros máximo y mínimo (cotas en metros):

PERÍMETRO MÁXIMO

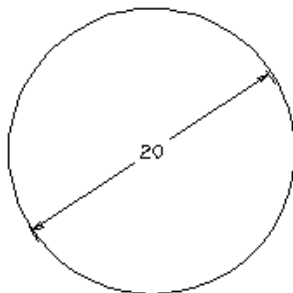


PERÍMETRO MÍNIMO

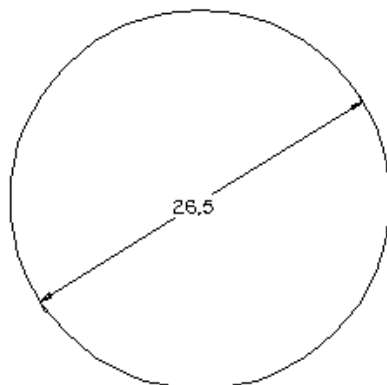


6. Los volúmenes quedarán situados dentro de un área de movimiento definido por:

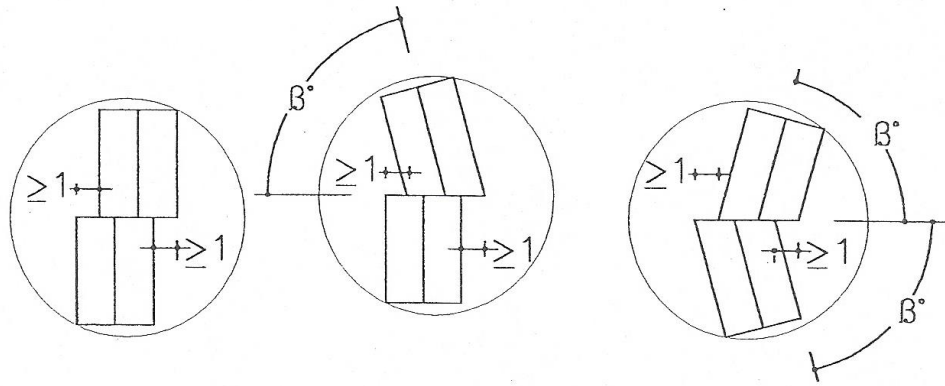
ÁREA DE MOVIMIENTO PARA DOS VOLÚMENES



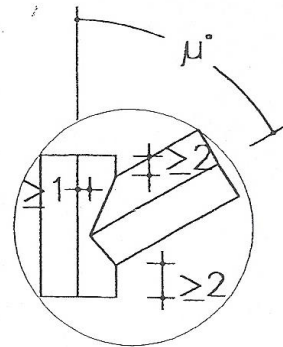
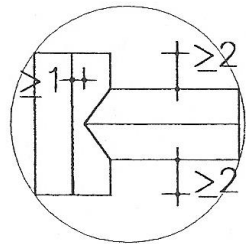
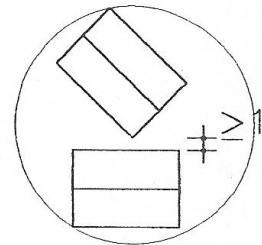
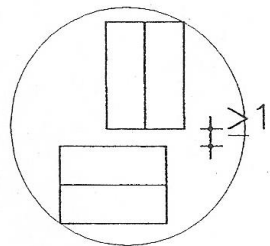
ÁREA DE MOVIMIENTO PARA TRES VOLMÚMENES



7. Los edificios compuestos por dos volúmenes responderán a los tipos (cotas en metros)

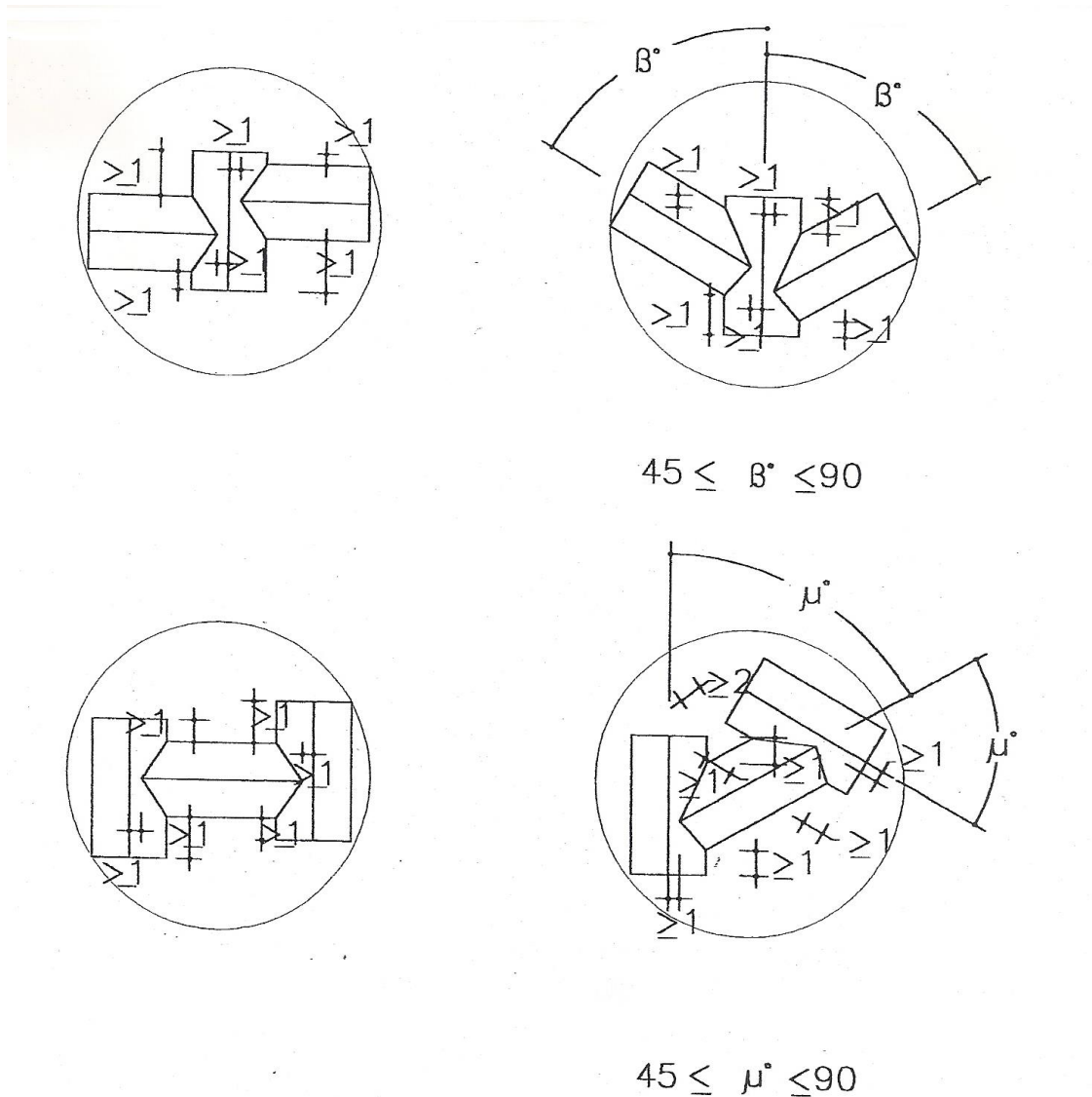


$$75 \leq \beta^\circ \leq 90$$



$$45 \leq \mu^\circ \leq 90$$

8. Los edificios compuestos por tres volúmenes responderán a los tipos (cotas en metros)



NOTA: EN ESTA TIPOLOGIA EN FORMA DE "H", EL VOLUMEN INTERMEDIO PODRÁ SER MÁS PEQUEÑO QUE EL DEFINIDO POR EL PERÍMETRO MÍNIMO SIEMPRE QUE TENGA UNA SUPERFICIE  $< 9 \text{ M}^2$  Y LA MENOR DE SUS DIMENSIONES SEA  $> 2\text{M}^2$ .

### Art. 72 Características formales

#### 72.1 Fachadas:

- El plano de fachada será único.
- No se permiten balcones, ni volúmenes volados, ni terrazas añadidas ni ningún tipo de saliente sobre los volúmenes que distorsionen la rotundidad de la edificación. Los porches de existir deberán integrarse dentro de los volúmenes definidos para la edificación.
- El despiece de la carpintería será de forma rectangular, no podrá formar rectángulos menores de  $0.6 \text{ m}^2$  salvo que sea de hoja única.
- El vuelo de la cubierta será de  $0.5 \text{ m}$  máximo y el espesor máximo será de  $15 \text{ cm}$ .

- El armario de la centralización de las acometidas de instalaciones, tendrá las mismas características que el descrito en el Art. 47, podrá situarse en la puerta de acceso de la valla de la parcela en caso de que exista. 72.2 Cubiertas:

- Las pendientes estarán comprendidas entre un 60% y un 80%.

- Los únicos volúmenes que podrán atravesar las cubiertas serán las chimeneas, las cuales integrarán las ventilaciones forzadas y sobrepasarán la cumbrera como máximo 1 m

- Sobre las pendientes de la cubierta solo se admitirá ventanas o lucernarios en el mismo plano del faldón, con una superficie máxima de ventanas del 8% del faldón y una separación mínima de 2 m

- Las chimeneas serán de volúmenes puros y sin ornamentos, del mismo color que la cubierta.

- Los materiales de cobertura, serán lajas de piedra de la zona o tejas cerámicas de colores terrosos, u otros materiales que logren la misma entonación o textura.

#### **72.3 Materiales:**

- En las fachadas los muros podrán ser de mampostería ordinaria del país, utilizada con función portante o de cerramiento, o revocados con las adiciones necesarias o pintadas para conseguir tonos terrosos y texturas similares a las tradicionales.

- Queda prohibido utilizar la mampostería como aplacado y cualquier material de imitación que no responda a su verdadero carácter y sentido constructivo.

- Las protecciones de los huecos y la carpintería serán de madera teñida en tonos oscuros. - Los dinteles vistos podrán ser de piedra, hormigón abujardado o madera.

#### **72.4 Vallados:**

Las vallas de separación o de limitación de las paredes, serán diáfanas o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete de 1m de alto y su altura total será de 2m.

#### **Art. 73 Excepciones a las características formales**

Se admitirán soluciones estéticas diferentes a las propuestas en estas normas, siempre que aporten valores formales superiores, estos valores deberán ser refrendados con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural y aprobado por la Corporación Municipal, pudiendo esta denegar la licencia si lo cree conveniente.

#### **Art.74 Carteles publicitarios y mobiliario urbano**

No se permitirán carteles publicitarios, informativos o elementos situados en el espacio público que afecten perjudicialmente al medio ambiente o a visuales o panorámicas de interés.

#### **Art.75 Precisión relativa a las condiciones de uso**

Dado que esta zona es eminentemente agrícola y ganadera, se permitirán estos usos en parcelas donde ya existan estos usos en el momento de la aprobación de la norma, pero solo para las explotaciones ya existentes en esos momentos, no pudiéndose situar en estas parcelas nuevas explotaciones ni ampliarlas con nuevos edificios.

### **SECCIÓN III. ÁREAS DE CRECIMIENTO DE BAJA DENSIDAD**

Las áreas de crecimiento de baja densidad comprenden las áreas grafiadas en los planos constituidas fundamentalmente por la zona de « las eras » contemplada en el anterior P.D.S.U. de Laspuña como área de especial protección, son terrenos de valor agrícola con edificaciones de interés arquitectónico y etnológico. En esta área es obligatorio la conservación de las bordas existentes.

#### **Art. 76 Condiciones de uso**

Se permiten los siguientes usos

1. Residencial, tipos b)
2. Hostelero.
3. Comercial.
4. Oficinas.
5. Industrial, tipos a), b) y c1)
6. Aparcamiento.
7. Equipamientos.
8. Camping.
9. Agrícola, tipo a).

#### **Art. 77 Viales**

La anchura mínima total de los viales en esta zona será de:

7 m en el tramo de zona urbana de la Carretera Local de Ceresa, contados 3.5 m a cada lado del eje central.

6 m para el resto de los viales medidos a eje como en el apartado anterior. En el caso de que la existencia de un edificio construido con anterioridad a la publicación de las normas o que por cualquier otro motivo técnico, se imposibilite el cumplimiento de este artículo, se realizará un Estudio de Detalle para determinar una solución adecuada al espacio público.

#### **Art. 78 Parcelas**

Las parcelas que se contemplan en el planteamiento coinciden con las parcelas agrícolas existentes, de las que conviene hacer las siguientes definiciones:

1- Según la ocupación:

- a) Parcelas con edificaciones existentes.
- b) Parcelas sin edificaciones existentes.

2- Según sus dimensiones:

- a) Parcelas < 500 m<sup>2</sup>
- b) Parcelas > 500 m<sup>2</sup>

#### **Art. 79 N° de edificios por parcela**

1.) Parcelas <500 m<sup>2</sup> , contendrán un solo edificio.

2.) Parcelas >500 m<sup>2</sup> , podrá contener  $n = \text{SUPERFICIE DE PAR} / 500$  edificios situados de acuerdo con las condiciones de volumen y la tipología de la edificación correspondientes a esta zona y con una separación mínima de 7 metros.

**Art. 80** Las parcelas con edificios existentes que incumplan la ocupación del artículo anterior y queden fuera de ordenación podrán mantener los edificios existentes siempre que cumplan los siguientes apartados:

80.1 Que los edificios sean de interés arquitectónico y etnológico.

80.2 En caso que los edificios no sean de interés arquitectónico y etnológico se podrán conservar si se rehabilitan de forma que cumplan las condiciones estéticas que rigen en esta zona del planeamiento, la rehabilitación se efectuará sin aumento de volumen edificado. Art. 81 A los edificios que incumplan el artículo anterior no se les dará licencia de obras de ningún tipo quedando fuera de ordenación, a no ser que contemplen en la actuación la adecuación del edificio a la norma.

#### **Art. 82 Condiciones de volumen**

82.1 **Parcela mínima:** No se fija. Pero no se permiten nuevas parcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a 500 m<sup>2</sup> . Para efectuar la reparcelación será necesario un Estudio de Detalle.

82.2 **Ancho mínimo de parcela:** No de fija. Pero no se permiten nuevas parcelaciones de las que resulten anchos mínimos a 20 m

82.3 **Altura máxima:** Altura máxima de fachada 7 m N° máximo de plantas 2 + aprovechamiento de cubierta.

82.4 **Ocupación máxima:** 40 %

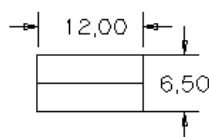
82.5 **Edificabilidad neta:** 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

82.6 **Retranqueos a linderos y viales:** No se obliga en edificios existentes, en edificios de nueva planta será de 3 m ó 2/3 de la altura máxima de fachada, de las dos medidas la más restrictiva.

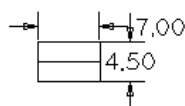
### Art. 83 Tipología de la edificación

1. Las edificaciones responderán a volúmenes rotundos cubiertos a dos aguas.
2. Podrán estar compuestos por uno o dos volúmenes unidos.
3. Las pendientes de las cubiertas estarán entre un 60 % y un 80%
4. Los volúmenes tendrán que leerse con independencia, las cubreras no podrán estar a la misma altura.
5. La forma de la planta será rectangular, de perímetros máximo y mínimo (cotas en metros)

PERÍMETRO MÁXIMO

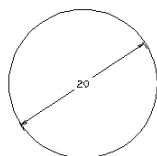


PERÍMETRO MÍNIMO

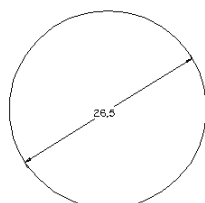


6. Los volúmenes quedarán situados dentro de un área de movimiento definida por:

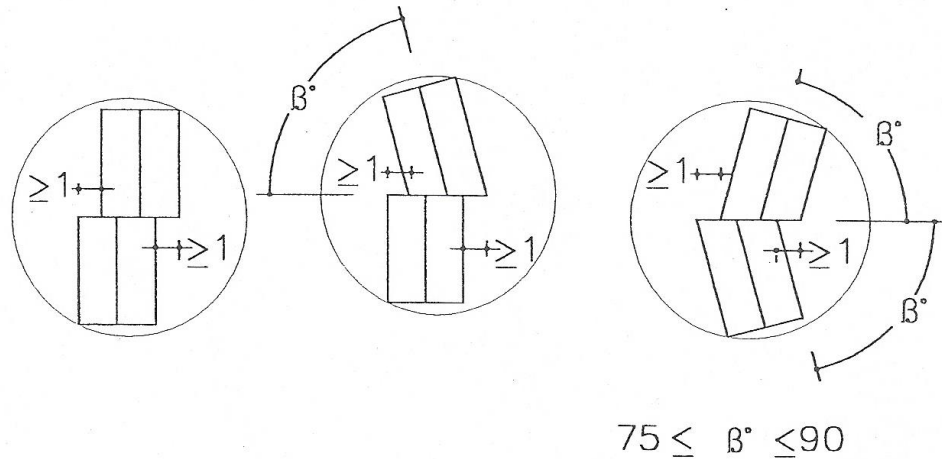
ÁREA DE MOVIMIENTO PARA DOS VOLÚMENES



ÁREA DE MOVIMIENTO PARA TRES VOLÚMENES



7. Los edificios compuestos por dos volúmenes responderán a los tipos (cotas en metros)



**Art. 84 Características formales**

**84.1 Fachadas:**

- El plano de fachada será único.
- No se permiten balcones, ni volúmenes volados, ni terrazas añadidas ni ningún tipo de saliente sobre los volúmenes que distorsionen la rotundidad de la edificación. Los porches de existir deberán integrarse dentro de los volúmenes definidos para la edificación.
- El despiece de la carpintería será de forma rectangular, no podrá formar rectángulos menores de 0.6 m<sup>2</sup> salvo que sea de hoja única.
- El vuelo de la cubierta será de 0.5 m máximo y el espesor máximo será de 15 cm.

- El armario de la centralización de las acometidas de instalaciones, tendrá las mismas características que el descrito en el Art. 47, podrá situarse en la puerta de acceso de la valla de la parcela en caso de que exista.

#### **84.2 Cubiertas:**

- Las pendientes estarán comprendidas entre un 50% y un 80%, si bien no superarán, ni serán inferiores en ningún caso al 20% respecto a la media de las pendientes de cubiertas existentes en un radio de 100 m

- Los únicos volúmenes que podrán atravesar las cubiertas serán las chimeneas, las cuales integrarán las ventilaciones forzadas y sobrepasarán la cumbrera como máximo 1 m

- Sobre las pendientes de la cubierta solo se admitirá ventanas o lucernarios en el mismo plano del faldón, con una superficie máxima de ventanas del 8% del faldón y una separación mínima de 2 m

- Las chimeneas serán de volúmenes puros y sin ornamentos, del mismo color que la cubierta.

- Los materiales de cobertura, serán piezas de dimensiones similares a las losas de piedra o tejas de la zona y de colores terrosos, de forma que integren su color y su textura en el entorno.

#### **84.3 Materiales:**

- En las fachadas los muros podrán ser de mampostería ordinaria del país, utilizada con función portante o de cerramiento, o revocados con las adiciones necesarias o pintadas para conseguir tonos terrosos y texturas similares a las tradicionales.

- Queda prohibido utilizar la mampostería como aplacado y cualquier material de imitación que no responda a su verdadero carácter y sentido constructivo.

- Las protecciones de los huecos y la carpintería serán de madera teñida en tonos oscuros. - Los dinteles vistos podrán ser de piedra, hormigón abujardado o madera.

**84.4 Vallados:** Las vallas de separación o de limitación de las paredes, serán diáfanas o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete de 1m de alto y su altura total será de 2m.

#### **Art. 85 Excepciones a las características formales**

Se admitirán soluciones estéticas diferentes a las propuestas en estas normas, siempre que aporten valores formales superiores, estos valores deberán ser refrendados con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural y aprobado por la Corporación Municipal, pudiendo esta denegar la licencia si lo cree conveniente.

#### **Art.86 Carteles publicitarios y mobiliario urbano**

No se permitirán carteles publicitarios, informativos o elementos situados en el espacio público que afecten perjudicialmente al medio ambiente o a visuales o panorámicas de interés.

#### **Art.87 Precisión relativa a las condiciones de uso**

Dado que esta zona es eminentemente agrícola y ganadera, se permitirán estos usos en parcelas donde ya existan estos usos en el momento de la aprobación de la norma, pero solo para las explotaciones ya existentes en esos momentos, no pudiéndose situar en estas parcelas nuevas explotaciones ni ampliarlas con nuevos edificios.

## **TÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO I. GENERALIDADES**

#### **Art. 88 Núcleo de población**

88.1 Los núcleos de población existentes en el Término Municipal de Laspuña son: Laspuña, El Casal, Ceresa

88.2 Se entiende por núcleo de población a efectos de lo previsto en los artículos 85 y 86 L.S., La agrupación de tres o más edificaciones destinadas a uso residencial de forma que trazando un círculo de 100 m de radio desde una cualquiera de ellas, queden en su interior las otras dos o una porción del suelo urbano. No podrá construirse una vivienda en suelo no urbanizable, si trazando un círculo de 100 m de radio con centro en el emplazamiento elegido, existen dos o más viviendas construidas ( o con licencia) en el mismo o parte de suelo urbano.

#### **Art. 89 Divisiones y segregaciones del terreno**

Estarán sujetas a licencia municipal. No podrán efectuarse las segregaciones o divisiones de terreno que den origen a superficies inferiores a las establecidas para las actividades agrarias por el Ministerio correspondiente, o que no tengan acceso directo desde la red de caminos rurales.

#### **Art. 90 Vallados**

Podrá construirse vallados previa solicitud de Licencia Municipal. Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete opaco no superior a 1 m de alto.

### **CAPÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

#### **Art. 91 Delimitación de las áreas de especial protección**

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

#### **Art. 92 Bandas de protección**

Para la totalidad del Suelo No Urbanizable se establecen, sin perjuicio de la aplicación de la Legislación Sectorial vigente, bandas de protección para los siguientes elementos estructurales:

Carreteras : Las que establezca la ley de carreteras, Art. 32 a 40 y la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón

Vías pecuarias: - Cañada Real del Valle de Gistau 50m - Cordel del cerro Plana barda 30m

- Caminos rurales 10 m a eje

- Ríos y arroyos 20 m de la máxima avenida

- Líneas de alta tensión Art. 35 decreto 3151/1968 de 28 de Noviembre En las bandas de protección no podrá realizarse ninguna obra de edificación, salvo permiso expreso de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de los Organismos correspondientes.

#### **Art. 93 Áreas especialmente protegidas**

Estas áreas aparecen grafiadas en los planos de ordenación.

93.1 **A.E.P.1.** Protección especial de espacios de valor forestal y paisajístico. En estas áreas solo se permitirán instalaciones al servicio de la explotación forestal, extracción de madera de acuerdo con los planes sectoriales de ordenación de los montes y obras restringidas de vialidad o infraestructuras básicas, relacionadas con la actividad extractiva.

93.2 **A.E.P.2.** Protección especial de terrenos de gran valor agrícola ( huertos próximos a cauces naturales y huertos familiares próximos a núcleos de población). En estas áreas solo se permite la construcción de casetas para usos agrícolas. Estas casetas tendrán como máximo 15m<sup>2</sup> y una puerta como única abertura en sus muros, los cuales serán de mampostería. Los materiales de cobertura serán de losa o teja cerámica de colores terrosos.

93.3 **A.E.P.3.** Protección especial de terrenos de valor agrícola, con edificaciones de interés arquitectónico y etnológico. Corresponde a la zona de “Las Eras”, no incluida en suelo urbano. En esta área es obligada la conservación de las bordas existentes, permitiéndose su transformación en vivienda. Los usos permitidos y las condiciones de volumen estéticas y regulación de usos serán las mismas que las aplicadas en el Suelo No Urbanizable Genérico.

### **CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

#### **Art. 94 Usos permitidos en Suelo No Urbanizable Genérico.**

- a) Uso residencial
- b) Uso hostelero
- c) Uso extractivo
- d) Uso agropecuario
- e) Uso deportivo

#### **Art.95 Condiciones de volumen, estéticas y regulación de uso**

- a) Residencial a.1)

Vivienda unifamiliar aislada Autorización de acuerdo con el proyecto provisto en el Art. 44.2 del Reglamento de Gestión urbanística.

- Parcela mínima: 10000 m<sup>2</sup>
- Tipo de edificación: aislada
- Volumen máximo: 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 7 m
- Distancia a linderos: igual a la altura de la edificación.

Tipología de la edificación y características formales, las mismas que para la zona «Área de crecimiento de baja densidad «

a.2) Vivienda en bordas existentes. La reutilización implicará rehabilitación. Se entenderá que una edificación es rehabilitable, a los efectos de las presentes Normas, cuando puedan integrarse en la nueva edificación ( sin demolición previa) el 75% de los muros de fachada. La rehabilitación no supondrá ningún incremento de volumen. Solo serán rehabilitadas las edificaciones que se asienten en una parcela que tenga acceso rodado por carretera, camino de ancho superior a 2.5 m o pista del mismo ancho. Solo serán rehabilitables aquellas edificaciones que por el Ayuntamiento y por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio se considere que los valores arquitectónicos, paisajísticos o antropológicos de las mismas son de notable interés.

b) Uso hostelero La parcela en que se pretenda edificar deberá tener acceso rodado por carretera, camino o pista. El ancho actual de dicho vial deberá ser de, por lo menos de 2.75 m Las condiciones estéticas serán las mismas que para la zona «Área de crecimiento de baja densidad “, pudiéndose construir como máximo, un edificio por parcela.

Condiciones de volumen:

- Ocupación máxima 20%
- Altura máxima 7.5m

- Nº plantas 2 + A.C.
- Edificación neta 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos a linderos 3 m ó 2/3 de la altura.

Tipología de la edificación y características formales, las mismas que para la zona «Área de crecimiento de baja densidad», salvo el perímetro de la edificación, que podrá responder a la ocupación y condiciones de volumen descritas para este uso.

c) Uso extractivo Atenderá a las condiciones expresas en el Art. 41

d) Uso agropecuario

d.1) Almacenes para pequeños accesorios y casetas

Condiciones de volumen:

- Una edificación por parcela
- Superficie máxima construida 20 m<sup>2</sup>
- Altura máxima 4 m
- Nº de plantas 1

Tipología de la edificación y características formales, las mismas que para la zona «Área de crecimiento de baja densidad»

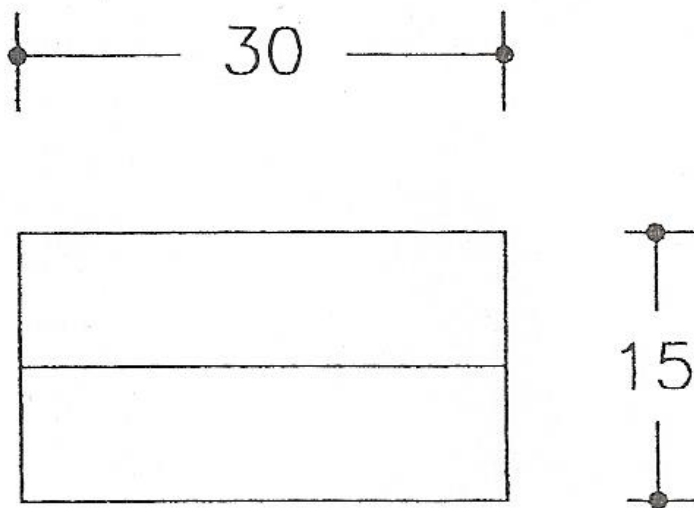
d.2) Almacenes agrícolas e instalaciones para explotaciones ganaderas

Condiciones de volumen:

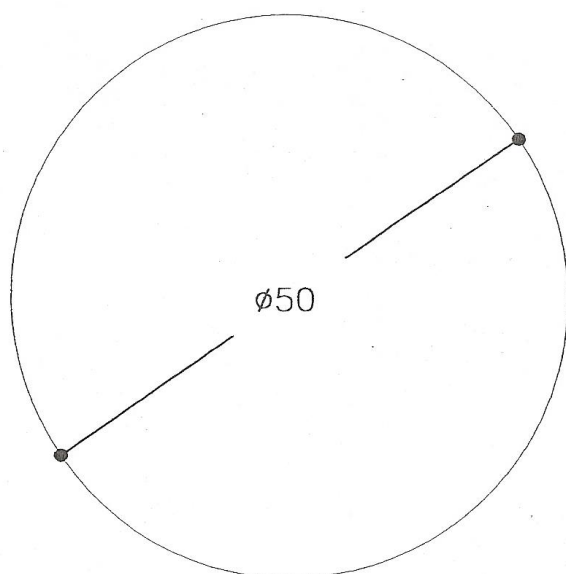
- Ocupación máxima 20%
- Altura máxima 7.5 m
- Nº de plantas 1

Tipología de la edificación, la misma que para la zona de «Extensión del casco» con los siguientes perímetros máximos:

La forma de la planta será rectangular, de perímetros máximos (cotas en metros):



6. Los volúmenes quedarán situados dentro de un área de movimiento definida por:



Condiciones estéticas:

Edificios menores de 100 m<sup>2</sup> :

Tipología de la edificación y características formales, las mismas que para la zona «Área de crecimiento de baja densidad « Edificios mayores de 100 m<sup>2</sup> :

La pendiente podrá adecuarse a la tipología estructural utilizada.

Las paredes estarán revocadas al exterior con morteros coloreados con pigmentos de colores ocres y terrosos, buscando la integración en el entorno.

La cubierta será de tonos ocres o terrosos y los elementos de cobertura imitaran en su forma y proporciones los de las tejas o losas.

Limitación de uso de explotaciones ganaderas:

Se atenderá al cumplimiento del Decreto 200/1997 de 9 de Diciembre del Gobierno de Aragón por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

Las explotaciones ganaderas deberán guardar las mismas distancias a núcleos de población y a viviendas situadas en parcelas diferentes a la de la explotación ganadera y que no pertenezcan al propietario de la explotación:

Explotación Industrial

Pequeña Explotación

Ovino-Caprino 200 m 100m

Vacuno 300 m 200m

Équidos 300 m 200m

Porcino 400 m 250m

Aves 250 m 125m

Conejos 200 m 100m.

Peletería 200 m 100m  
Colmenas 1000 m 1000m  
Perros 1000 m 1000m  
Otras Especies 300m 200m

En las explotaciones mixtas, las distancias mínimas se fijarán en función de la especie más restrictiva.

e) Uso deportivo  
Refugios de montaña

Tipología de la edificación y características formales, las mismas que para la zona «Área de crecimiento de baja densidad».

## **ANEXOS**

### **CUADRO DE SUPERFICIES DE LOS DISTINTOS TIPOS DE SUELO**

Superficie del Término Municipal, aproximadamente 4 530 Ha.

Superficies antes del Plan General:

Suelo Urbano:

Laspuña, 3,963 Ha.

El Casal 0,611 Ha.

Ceresa 1,884 Ha.

Superficies en el Plan General: Suelo Urbano:

**Laspuña 10,34 Ha.**

- Casco Consolidado 2,7 Ha

- Extensión de Casco 3.54 Ha

- Áreas de Baja Densidad 4,1 Ha

**El Casal 0,636 Ha.**

- Casco Consolidado 0,1225 Ha

- Extensión de Casco 0,5135 Ha

**Ceresa 1,974 Ha.**

- Casco Consolidado 0.45 Ha

- Extensión de Casco 1,524 Ha

### **CÁLCULO POBLACIONAL DEL SUELO URBANO PROPUESTO**

El único aumento significativo de suelo urbano se da en el núcleo de Laspuña. Se aumentan unas 6.4 Ha. de las cuales 2.3 Ha. corresponden a la zona de Extensión del Casco y 4.1 Ha. a la zona de Áreas de crecimiento de Baja Densidad. La capacidad teórica poblacional en este suelo sería: Extensión de Casco ( 42 viv. / Ha de superficie bruta, aproximadamente ), suponen unas 120 viviendas Áreas de Baja Densidad ( 15 viv. / Ha de superficie bruta, aproximadamente ), suponen unas 60 viviendas.

## **CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE LASPUÑA**

Disposiciones de carácter general.

Dado el interés arquitectónico, etnológico y paisajístico del conjunto del Término Municipal de Laspuña, cualquier intervención en el medio rural y urbano, tanto a nivel de edificación, como de obra civil, o de cualquier índole que supongan un cambio en el entorno ambiental existente, deberá ser informada por la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico. Antes de ser concedida la licencia por parte del Ayuntamiento. El informe de dicha Comisión será vinculante cuando sea desfavorable. El informe favorable de la Comisión deberá ser ratificado por los Servicios Técnicos Municipales, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia en base dichos informes emitidos por sus Servicios Técnicos. Con el fin de poder evaluar el impacto ambiental y visual causado por las diferentes intervenciones en el medio, todo proyecto de edificación u obra civil que se proyecte llevar a cabo en el Término Municipal, incorporará obligatoriamente un anejo al proyecto que analice el impacto ambiental y paisajístico, incluyendo superposiciones del diseño del edificio u obra civil a realizar sobre montaje fotográfico y secciones del edificio en su entorno, salvo que se justifique innecesario y detallando las medidas adecuadas para su integración en el entorno. A continuación se establece un listado de elementos de interés con sus respectivos grados de protección. Dicha relación de elementos podrá ser ampliada por el Ayuntamiento a propuesta de cualquier interesado, previo el informe técnico correspondiente.

Grados de protección.

### **A.- Protección Integral**

Se trata de proteger los edificios de valor arquitectónico, histórico o cultural reconocido. Quedan englobados en esta definición todos los edificios que por su singularidad o tipología tradicional contengan estos valores, tales como bordas y edificios agrícolas, construidas con muros de carga de mampostería concertada y tejados de losa de piedra del país (algunos sustituidos por teja cerámica), en general de una o dos plantas. Estos edificios tendrán que ser rehabilitados manteniendo sus valores intrínsecos, sin ser alterada su tipología, su estructura y su concepción espacial y volumétrica. La intervención tenderá a reforzar estos valores y los valores formales que contengan. Dentro de estos edificios tenemos: Ermita de la Fuensanta, Iglesia de Santiago, Ermita de San Pelay, Ermita de San Andrés Bordas y edificios agrícolas tradicionales, construidos con muros de mampostería y tejados de losas, estos edificios podrán ser rehabilitados como viviendas, previo informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

### **B.- Protección de conjuntos**

Conjuntos urbanos de especial interés ambiental o arquitectónico. En los Conjuntos de Interés se desarrollará el Plan General mediante un Plan Especial que fije y determine la normativa de actuaciones posibles con el máximo detalle. Se califica con este nivel de protección al “ Barrio Alto” de Laspuña.

### **C.- Protección Paisajística.**

El conjunto del Término Municipal de Laspuña queda calificado con este grado de protección, por lo que cualquier obra de edificación u obra civil, deberá ser realizada con respeto a su entorno, evitando se distorsionen las perspectivas de interés, ambientales, paisajísticas etc.

### **D.- Protección de Elementos.**

Se trata de proteger los elementos arquitectónicos que bien integrados en un edificio de valor reconocido, o bien aislados, tienen un reconocido valor arquitectónico, histórico o cultural. Quedan englobados en esta definición todos los escudos, bóvedas de piedra, arcos de ladrillos o piedras, parios, pórticos, chimeneas, aleros, molduras, bodegas, solanas, artesonados, puentes, escaleras, etc. de una tipología evidentemente histórica, que demuestre su procedencia derivada de la arquitectura tradicional de la comarca. Estos elementos deben ser mantenidos en

el lugar de origen y ello hace conveniente que se rehabiliten los edificios donde se encuentran estos elementos, recuperando de esta forma la estructura tradicional del entorno. En caso de demoler estos edificios, los elementos deberán ser puestos, mediante la tramitación legal pertinente, a disposición del Ayuntamiento para su incorporación al entorno urbano o museo. Dentro de estos elementos tenemos: Casa Gabás (ventana del S. XVI, portal del S. XVII) Casa Aguilar y Casa Barón tienen un portal de iguales características (ésta última del año 1805, la otra sin fechar). Las puertas de la Calle Santa Catalina (todas del mismo tipo) Casa Trini (escudo y fecha S. XVII) Dos pasos cubiertos en la C/ Mayor

## ANEXO-2

### 4- MODIFICACIÓN Nº15 PGOU EN VIGOR

Se suprime el retranqueo de 2/3 de la altura máxima de fachada.

El texto del art. 70.6 será el siguiente:

Art. 70.6 Retranqueos a linderos y viales: No se obliga en edificios existentes, en edificios de nueva planta será de 3m ó 2/3 de la altura máxima de fachada, de las dos medidas la más restrictiva. Se exime del cumplimiento del último parámetro a las edificaciones en parcelas destinadas a equipamientos, edificios públicos, y viviendas de PO de promoción pública.

El texto del art. 82.6 será el siguiente:

Art. 82.6 Retranqueos a linderos y viales: No se obliga en edificios existentes, en edificios de nueva planta será de 3m ó 2/3 de la altura máxima de fachada, de las dos medidas la más restrictiva. Se exime del cumplimiento del último parámetro a las edificaciones en parcelas destinadas a equipamientos, edificios públicos, y viviendas de PO de promoción pública.

Al art.71.8 se añadirá la siguiente composición para parcelas destinadas a equipamientos, edificios públicos, y viviendas de PO de promoción pública.:

