

# MODIFICACIÓN 1. Plan General de Ordenación Urbana de Aguaviva.

## 1. CRONOLOGÍA TRAMITACIÓN

Se recibe por parte del Ayuntamiento de Aguaviva el encargo de la redacción del la MODIFICACIÓN 1ª del Plan General de Ordenación Urbana de Aguaviva.

Se informa parcialmente favorable y desfavorable, por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel. Por tanto hay submodificaciones a rectificar y otras listas para su aprobación definitiva:

### Informe FAVORABLE:

Acuerdo CPOT 26-11-2009.

- Submodificación 2. Cambio de Categorización de la Unidad de Ejecución 1 de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado.
- Submodificación 4. Modificación de algunos artículos de la normativa urbanística vigente.

Acuerdo CPOT 20-09-2010.

- Submodificación 2. Cambio de Categorización de la Unidad de Ejecución 2 de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado.

### Informe DESFAVORABLE:

Acuerdo CPOT 26-11-2009.

- Submodificación 1. Ampliación del suelo urbano no consolidado.
- Submodificación 3. Cambio de uso en suelo urbano.

### Informe FAVORABLE:

Acuerdo CPU (CPU-2012/128) 17-12-2012.

- Submodificación 1. Ampliación del suelo urbano no consolidado.
- Submodificación 3. Cambio de uso en suelo urbano.

## 2. OBJETO Y AMBITO

El objeto de este documento es la redacción del texto refundido de la Modificación 1 del PGOU después de haberse realizado ya toda la tramitación administrativa pertinente. Esta Modificación 1 del PGOU de Aguaviva tiene por ámbito el término municipal, y por objeto cuatro puntos claramente diferenciados que son;

- **SUBMODIFICACION 1.** Ampliación del suelo urbano no consolidado.
- **SUBMODIFICACION 2.** Cambio de categorización de las unidades de ejecución 1 y 2 de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado.
- **SUBMODIFICACION 3.** Cambio de uso en suelo urbano.
- **SUBMODIFICACION 4.** Modificación de algunos artículos de la actual normativa urbanística.

En la propia ampliación de suelo urbano, también hay cambios puntuales, en parcelas concretas, que se anexionan al tejido urbano debido a su carácter limítrofe, y aunque ya poseen todos los servicios y por tanto debido al artículo 66 de dicho PGOU que remite al artículo 13 de la ley 5/1999 de 25 de Marzo sobre urbanística, estos se pueden considerar

como solares urbanos, se cree desde el Ayuntamiento de Aguaviva, que se concretarán mucho más las actuaciones que en ellos se puedan realizar, si se incorporan al tejido urbano del municipio.

### 3. ANTECEDENTES

Se recibe por parte del Ayuntamiento de Aguaviva el encargo de la redacción del la MODIFICACIÓN 1ª del Plan General de Ordenación Urbana de Aguaviva.

Según los datos del Instituto Aragonés de Estadística, el crecimiento de la población desde 1991 se ha producido a razón de un 12% en quince años.

En el año 2007 la población censada asciende a 703 habitantes.

Se prevé que el crecimiento poblacional se mantenga en un 12% en quince años.

El nº de licencias concedidas por obra mayor en los últimos 8 años son de 64:

- Vivienda unifamiliar: 35
- Para uso industrial, ganadero y administrativo: 13
- Rehabilitación, Ampliación y reforma con obra mayor: 16

Según estos datos (crecimiento poblacional y nº de licencias concedidas en uso residencial), podríamos decir que en el horizonte temporal de 15 años de vigencia de esta modificación, el nº de viviendas que harían falta es de 90.

Para dar respuesta a este crecimiento de población y al nº de viviendas que según lo expuesto anteriormente se necesitan, se plantea la ampliación de suelo urbano no consolidado, en las unidades de ejecución 3, 4 y ampliación de zona 3.

El nº total de viviendas planteadas en esta ampliación teniendo en cuenta la densidad propuesta en cada unidad de ejecución:

- Unidad de Ejecución 3: 19 viviendas (según las parcelas delimitadas en dicha Unidad de ejecución.
- Unidad de Ejecución 4: 83 viviendas (se ha contabilizado el nº de edificaciones existentes y las ordenanzas que se han de aplicar en esta zona)
- Unidad de Ejecución Ampliación zona 3: 10 viviendas
- Ampliación C de suelo urbano: 1 vivienda

Total viviendas propuestas por esta modificación 113 viviendas.

### 4. SUBMODIFICACIONES

#### 4.1. SUBMODIFICACIÓN 1

La ampliación del suelo urbano público se plantea a causa de la creciente necesidad de suelo urbano no consolidado debido al aumento de población. Esta ampliación se realizara principalmente en dos: zonas Ampliación A y Ampliación B.

- 4.1.1. Ampliación A “Unidad de Ejecución Nº 3 en Suelo Urbano”:** Al sur de la población y es una ampliación a continuación de la unidad de ejecución 2 del actual PGOU (en adelante Zona 8, según esta modificación).

**Unidad de Ejecución Nº 3 en Suelo Urbano:** Área situada al sur del suelo urbano, según perímetro determinado en el plano correspondiente. (Nº1 Planos de Ordenación. Delimitación de Suelo Urbano. Casco Urbano).

DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
Superficie suelo No Urbanizable, que pasa a ser Suelo Urbano no consolidado perteneciente a UE 3.	16.335
<b>TOTAL SUPERFICIE URBANA UE 3</b>	<b>16.335</b>

### Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización del sector.

El conjunto de propietarios constituirá a efectos de la ejecución una Unidad de Ejecución, debido a que se trata de realizar operaciones destinadas a la urbanización de la zona y parcelación en solares edificables.

Las condiciones y los plazos para la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización será de cinco años.

Será sistema preferente el de cooperación.

Las condiciones de urbanización serán las mismas que las utilizadas en las unidades de ejecución.

La unidad de actuación se desarrollará en una fase.

El plazo para la consolidación del suelo no consolidado, serán quince años.

Se puede establecer una relación de propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística.

### Tipologías edificatorias, intensidades y usos globales

El **régimen urbanístico** en Unidad de Ejecución N° 3 es el siguiente:

1. Tipo de ordenación: por edificación abierta, tanto edificios aislados como adosados.

2. Condiciones de uso:

a) Uso habitual: residencia aislada y adosada.

b) Uso compatible:

•Uso residencial en vivienda plurifamiliar.

•Uso hotelero.

•Uso comercial: en grado 1º y 2º.

Especialidades de localización:

en grado 1º, en edificio con viviendas solamente en planta baja, en el resto se admite sin limitaciones.

en grado 2º, sólo en edificios de uso exclusivo en bloque aislado.

•Uso de oficinas.

•Uso artesanal.

•Equipamiento, en función de las necesidades de la comunidad.

c) Uso prohibido:

•Uso de almacenaje.

- Talleres de reparación.
- Uso industrial.
- Uso ganadero.
- Uso de camping.

3. Condiciones de volumen:

- a) Parcela neta mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- b) Frente de fachada: 7 m.
- c) Altura de la edificación:

•Altura máxima: 9 m.

•Número de plantas habitables: 2 (PB+1)

- d) Edificabilidad neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie.

- e) Ocupación máxima de parcela neta:

•Parcelas de menos de 200 m<sup>2</sup> : 90%

•Parcelas de 200 a 350 m<sup>2</sup> : 60%

•Parcelas de 350 a 500 m<sup>2</sup> : 60%

•Parcelas de más de 500 m<sup>2</sup> : 50%

f) Retranqueos mínimos a linderos y alineaciones oficiales: retranqueos mínimos obligatorios de 1 metro a vial y 2 metros a linderos en edificios de una planta y 3 metros a linderos en edificios de más de una planta.

4. Aparcamientos: En todas las edificaciones que se proyecten, se justificará un plaza de aparcamiento por cada noventa metros cuadrados construibles de uso residencial.

APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 3: **0.43**.

La cantidad suelo urbano ampliado destinado a zonas verdes según la presente modificación es de 2582 m<sup>2</sup>.

### Resumen de usos y aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 3.

Unidad	Uso	Superficie	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) Aprovechamiento medio	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
UE3	Total Residencial	6953	1	6953
	Total S.L. de espacios libres	2582		
	Total Viario y/o aparcamiento	6800		
Total Unidad de Ejecución 3		16335	0,43	6953

**4.1.2. Ampliación B:** Se amplía el suelo urbano de la “Unidad de Ejecución Nº 4.”. Es una ampliación hacia la parte sureste, que en la actualidad está compuesta por edificaciones antiguas, algunas en estado ruinoso cuyo uso es el de corrales, y que representa una parte envejecida del municipio, ya que no posee regulación urbanística restrictiva, que permita salvar esta zona pintoresca, y claro ejemplo de la construcción antigua. El Ayuntamiento decide ampliar el suelo urbano hacia esta zona para crear una normativa específica y lo suficientemente restrictiva como para rehabilitarla y que no acabe siendo un lugar en ruinas (con el consecuente peligro que esto conlleva), donde no hay límites en las reformas que se están llevando a cabo y que pueden acabar con la esencia de este lugar.

DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
Superficie suelo No Urbanizable, que pasa a ser Suelo Urbano (anexionado a Zona 1)	42.044
<b>TOTAL SUPERFICIE URBANA UE 4</b>	42.044

#### Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización del sector.

Las condiciones y los plazos se establecerán según lo indicado en el Plan General vigente.

Será sistema preferente el de cooperación.

Las condiciones y los plazos para la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización será de cinco años.

La unidad de actuación se desarrollará en una fase.

El plazo para la consolidación del suelo no consolidado, serán quince años.

#### Tipologías edificatorias, intensidades y usos globales.

El régimen urbanístico Unidad de Ejecución Nº 4 es el siguiente:

1. Tipo de ordenación: por edificación abierta o por alineaciones a viales. Se admiten retranqueos.

En ningún caso se podrá construir en un solar donde no hubiere edificación o patio delimitado.

a) Si el solar está construido se deberá mantener la volumetría del edificio primitivo, pudiendo variar en altura cuando:  
 – El edificio o la agrupación de edificios primitivos utilizados para la nueva construcción no supere los 100 m<sup>2</sup> de planta.

– Si el edificio primitivo es de más de 100 m<sup>2</sup> pero posee sólo planta baja, se podrá edificar en planta alzada, siempre que la superficie de dicha planta no exceda el 50% de la ocupación.

- b) En ningún caso la altura máxima sobrepasará los 9 m. En esta zona el desnivel es bastante acentuado por lo que las “eras” suelen estar delimitadas por muros de contención de piedra (ribazos) y por tanto hay muchas construcciones que poseen entrada por dos eras a distintas cotas, por tanto el computo en altura se realizará desde la era a menor cota.
- c) Se permitirá crear un bajo cubierta, pudiendo elevar la altura en un 20%, siempre y cuando no se supere la altura máxima permitida.
- d) Todos los proyectos de edificación de esta zona deberán presentar una justificación volumétrica del mismo, comparándolo con la antigua edificación, recordando el Artículo 60 del presente PGOU.
- e) **TRATAMIENTO DE FACHADA:** Los materiales de fachada serán los habituales del lugar, siendo especialmente restrictivos en los colores utilizados. Solo se podrán usar tonos ocres en toda su gama, el resto quedan totalmente prohibidos. Los zócalos podrán ser de aplacado de piedra o ladrillo rústico, siempre siguiendo las tonalidades ocres o tierra. (PROHIBIDAS LAS TONALIDADES DE NEGRO A BLANCO).
- f) **CUBIERTAS:** Solo se permiten cubiertas inclinadas siguiendo la misma volumetría de la cubierta primitiva (siempre y cuando no se esté dentro de las exclusiones antes mencionadas). Prohibido los tejados de chapa y las tejas de color rojo.

Las demás restricciones son las descritas en el Artículo 63 del presente PGOU.

## 2. Condiciones de uso:

a) Uso habitual: residencia aislada.

b) Uso compatible:

•Uso hotelero.

•Uso comercial: en grado 1º y 2º.

•Uso de oficinas.

•Uso artesanal.

•Uso almacén: en grado 1º.

•Equipamiento, en función de las necesidades de la comunidad.

c) Uso prohibido:

•Uso de almacenaje: en grado 2º.

- Talleres de reparación.

- Uso industrial.

- Uso ganadero.

- Uso de camping.

### 3. Condiciones de volumen:

a) Parcela neta mínima: 50 m<sup>2</sup>, excepto en fincas ya existentes con que sean de superficie inferior

b) Frente de fachada: 6 m, excepto en solares existentes que sea inferior.

c) Altura de la edificación:

- Altura máxima: 9 m.

- Altura fachada: 7. es una zona donde es común encontrar edificaciones que tienen accesos a dos eras que están a distinto nivel. La altura de fachada se contará desde la era que posea la cota más baja.

- Número de plantas habitables: 2 (PB+1). Si la edificación sobrepasa los 100m<sup>2</sup> construidos (por vivienda) la planta alzada solo podrá ocupar un 50% de la superficie.

d) Edificabilidad neta: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie.

e) Ocupación máxima de parcela neta: No se fija se atenderá a la normativa de patios y fondo edificable.

f) Patios: Los patios existentes en los solares se mantendrán como tales, y se podrá edificar en ellos un veinte por ciento de la planta, siempre que no menoscaben las medidas mínimas de salubridad y habitabilidad.

g) Retranqueos: se admiten retranqueos.

4. Aparcamientos: En todas las edificaciones que se proyecten, se justificara un plaza de aparcamiento por cada noventa metros cuadrados construibles de uso residencial.

### APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 4: 0.39

La cantidad suelo urbano ampliado destinado a zonas verdes es de 2.479 m<sup>2</sup>, correspondiente a sistemas generales y 15.354 m<sup>2</sup> correspondiente a sistemas locales.

Con ello se cubren, sobradamente, las necesidades de la propia unidad de actuación, y el resto de metros, los empleamos para equilibrar el cómputo de metros de zonas verdes necesarias debidas al resto de ampliaciones de suelo urbano.

Reitero que ubicamos en esta unidad de ejecución los m<sup>2</sup> de zonas verdes en el conjunto de Sistemas Generales que se ven afectados por la Submodificación 3 del presente Plan General.



**Resumen de usos y aprovechamiento de la Unidad de Ejecución 4.**

Unidad	Uso	Superficie (m2)	Acumulado (m2)	Edificabilidad (m2/m2) <u>Aprovechamiento medio</u>	Edificabilidad (m2)
UE4	Residencial	8327	8327	2	16654
	Dotacional / Equipamiento SOCIAL	1714			
	Dotacional / Equipamiento DEPORTIVO	1395			
			3109		0
	Sistema local de espacios libres	15354		0	
	Sistema GENERAL de espacios libres	2479		0	
			17833		
	Viarío	11486		0	
	Aparcamiento	1287		0	
		12774			
Total Unidad Ejecución 4		42044	42044	<u>0,39</u>	16654

**4.1.3. Ampliación C:** Compuesta por una ampliación puntual, de una parcela que está en lugar limítrofe al casco urbano, (que tiene acceso a una calle que posee todos los servicios).

Se ubica en la zona periférica del casco urbano, y existen edificaciones en torno a la parcela más alejadas del centro y más cercanas a la zona de explotaciones ganaderas. Por tanto la ampliación de zona urbana en este caso puntual no se extiende al borde del suelo urbano, sino que contribuye a homogenizar y completar el contorno ya definido. El Decreto 94/2009 de Directrices Sectoriales sobre Instalaciones Ganaderas establece unas distancias mínimas a mantener desde el suelo de nueva clasificación y las instalaciones de este tipo. Pero la parcela de la calle Buenos Aires se encuentra rodeada de suelo urbano en la dirección norte, donde se ubican las explotaciones ganaderas, y por tanto es conveniente su clasificación urbana.

Conforme al artículo 66 del PGOU de Aguaviva, que remite al artículo 13 de la ley 5/1999 de 25 de Marzo sobre urbanística, dice que “todo solar que posea todos los servicios públicos se podrá considerar como urbano”.

Conforme al artículo 122 del PGOU de Aguaviva, que remite a los artículos 215 y 216 de la ley 5/1999 de 25 de Marzo sobre urbanística. Relativos a la autorización de construcciones residenciales en la zona periférica del casco urbano a distancia menor de 150 m.

Desde el Ayuntamiento se considera que incluirlo como suelo urbano permitirá un mayor control en las futuras actuaciones, y la regularización de edificaciones fuera de ordenación. Se incluye esta parcela, aun habiendo más en la misma situación, debido a que es la única que se encuentra consolidada en estos momentos.

**Tipologías edificatorias, intensidades y usos globales.**

Se plantea 1 nueva parcela en la cual hay construido un garaje particular.

**Parcelas afectadas por esta Ampliación C:**

**En Zona 2. Avenida de la fuente**  
**Calle Buenos Aires. Polígono 1, Parcela 40, TORRAZA. AGUAVIVA.**  
 Referencia catastral 44004A001000400000UF

DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
Superficie suelo urbano <b>Zona 2</b>	62.374
Superficie suelo no urbanizable que pasa a ser <b>Suelo Urbano</b> (ampliación puntual).	230
<b>TOTAL SUPERFICIE URBANA ZONA 2</b>	<b>62.604</b>

**Resumen de usos y aprovechamiento de la Ampliación C.**

Ampliación	Uso	Superficie	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
C	Total Residencial	230	3	690
	Total S.L. de espacios libres	0		
	Total Viario y/o aparcamiento	0		
<b>Total Ampliación C</b>		230	<u>3</u>	690

**4.1.4. Ampliación D:** Se ampliará la Zona 3: Casco urbano Moderno, según se muestra en los planos adjuntos.

**Tipologías edificatorias, intensidades y usos globales.**

Se plantea la ampliación de una parte anexa a la zona 3 y la nueva Unidad de Ejecución 4.

Sera de uso característico residencial.

El **régimen urbanístico** en Unidad de Ejecución ampliación Zona 3 es el mismo por el que regimos la Zona 3: Casco urbano moderno

APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE EJECUCIÓN ampliación Zona 3: **2,03**.

**Parcelas afectadas por esta Ampliación D:**

DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
Superficie suelo No Urbanizable, que pasa a ser <b>Suelo Urbano No Consolidado</b> (anexionado a Zona 3)	4.795
<b>TOTAL SUPERFICIE URBANA UE ampliación zona 3</b>	4.795

### Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización del sector.

El conjunto de propietarios constituirá a efectos de la ejecución una Unidad de Ejecución, debido a que se trata de realizar operaciones destinadas a la urbanización de la zona y parcelación en solares edificables.

Las condiciones y los plazos para la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización será de cinco años.

Será sistema preferente el de cooperación.

Las condiciones de urbanización serán las mismas que las utilizadas en las unidades de ejecución.

La unidad de actuación se desarrollará en una fase.

El plazo para la consolidación del suelo no consolidado, serán quince años.

Se puede establecer una relación de propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística.

### Resumen de usos y aprovechamiento de la Unidad de Ejecución ampliación zona 3.

Unidad	Uso	Superficie	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) <u>Aprovechamiento medio</u>	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
UE ampl. Zona 3	Total Residencial	3.256	3	9.768
	Total S.L. de espacios libres			
	Total Viario y/o aparcamiento	1.539		
Total Unidad de Ejecución ampliación zona 3		4.795	<u>2,04</u>	9768

## 4.2. SUBMODIFICACIÓN 2. CAMBIO DE CATEGORIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 1 Y 2 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO

En cumplimiento del artículo 13 de la Ley 5/99,

Las unidades de ejecución 1 y 2 prevista en el planeamiento general cumplen lo establecido en éste artículo.

Las unidades de ejecución 1 y 2, están urbanizadas, tienen acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, ya que han sido urbanizados de acuerdo al planeamiento, con proyecto de urbanización de fecha 10 de marzo de 2006.

La consolidación de la edificación en las unidades de ejecución 1 y 2 es la siguiente:

La UE1 consta de 26 parcelas de las cuales 22 se encuentran construidas. Están consolidados 6486.79 m<sup>2</sup> de parcela.

La UE2 consta de 33 parcelas de las cuales 4 se encuentran construidas, o en proyecto de ejecución. Están consolidados 1209.28 m2 de parcela.

De los 7642.21 m2 de la UE1 más 8563.53 m2 de la UE2, tenemos un total de 16205.74 m2 de parcelas edificables. En conjunto consolidadas al 52%.

Se adjunta a la justificación, el Plano 6, Justificación de Suelo Consolidado.

**4.2.1. Unidad de ejecución 2:** La unidad de ejecución 2 del PGOU actual pasa a formar parte de la **Zona 3: Casco urbano moderno**.

La normativa que regula dicha Zona 3 es igual que la planteada en la unidad de ejecución, por tanto, solo existe el cambio a suelo urbano consolidado.

DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
Superficie suelo urbano Zona 3	26.450
Superficie suelo urbano no consolidado (antes unidad de ejecución 2) que pasa a ser <b>Suelo urbano consolidado</b> de Zona 3	20.476
CAMBIO POR CONSOLIDACIÓN, SUPERFICIE URBANO ZONA 3	20.476

**4.2.2. Unidad de ejecución 1:** La unidad de ejecución 1 se ha convertido en suelo urbano consolidado y se designa como Zona 8: C/ Santísimo Misterio.

La justificación a este cambio queda representada en el Plano 6, Justificación de Suelo Consolidado.

Y su normativa aplicable es:

1. Tipo de ordenación: por edificación abierta, tanto edificios aislados como adosados.

2. Condiciones de uso:

a) Uso habitual: residencial, en uso de vivienda individual.

b) Uso compatible:

- Uso residencial en vivienda plurifamiliar

- Uso hotelero

- Uso comercial: en grado 1º y 2º.

Especialidades de localización:

En grado 1º, en edificios con viviendas solamente en planta baja, en el resto se admite sin limitaciones.

En grado 2º, solo en edificios de uso exclusivo en bloque aislado

- Uso oficinas

- Uso artesanal

- Equipamientos, en función de las necesidades de la comunidad.

c) Usos prohibidos:

- Uso de almacenaje

- Talleres de reparación

- Uso industrial

- Uso ganadero

- Uso camping

3. Condiciones de volumen:

- a) Parcela neta mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- b) Frente de fachada: 7 m.
- c) Altura de la edificación:  
 Altura máxima: 9 m.  
 Número de plantas habitables: 2 (PB+P)
- d) Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie.
- e) Ocupación máxima de parcela neta:  
 Parcelas de menos de 200 m<sup>2</sup> : 90%  
 Parcelas de 200 a 350 m<sup>2</sup> : 60%  
 Parcelas de 350 a 500 m<sup>2</sup> : 60%  
 Parcelas de más de 500 m<sup>2</sup> : 50%
- f) Retranqueos mínimos a linderos y alineaciones oficiales: retranqueos mínimos obligatorios de 1 metro a vial y 2 metros a linderos en edificios de una planta y 3 metros a linderos en edificios de más de una planta.

DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
Superficie suelo urbano no consolidado (antes unidad de ejecución 1) que pasa a ser <b>Suelo urbano consolidado</b> de Zona 8	19.583
CAMBIO POR CONSOLIDACIÓN, SUPERFICIE URBANO ZONA 8	19.583

**4.3. SUBMODIFICACIÓN 3: CAMBIO DE USO EN PARQUE PÚBLICO SANTA BÁRBARA**

Debido a las necesidades de ampliación de la zona deportiva, se establece un cambio de uso en la Zona 6 “Parque público Santa Bárbara” para transformarlo en uso equipamiento, aumentando la Zona 5 “Zona deportiva”. De este modo se reduce la zona verde (Sistema general de espacios libres) en 2.460 m<sup>2</sup> y se aumenta la zona deportiva en la misma cifra para la construcción de un edificio municipal destinado a la rehabilitación y el deporte.

Debido a la eliminación de 2.460 m<sup>2</sup> en el sistema general de Espacios libres, nos vemos obligados a reubicar esta superficie en parte de la zona de ampliación de suelo. Esta reubicación de suelo para sistema general de espacios libres se hace en la UE 4 con un espacio destinado al mismo de 2.479 m<sup>2</sup> (delimitado en los planos correspondientes).

Superficie eliminada de SG de espacios libres en Zona 6: 2.460 m<sup>2</sup>  
 Nueva superficie de SG de espacios libres ubicada en UE 4: 2.479 m<sup>2</sup>

#### 4.4. SUBMODIFICACIÓN 4: MODIFICACIÓN DE ALGUNOS ARTÍCULOS DE LA ACTUAL NORMA URBANÍSTICA

Nota: se citan únicamente los párrafos modificados o nuevos en cada artículo y se destacan en subrayado.

##### **Artículo 27.- coeficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela.**

**Ocupación máxima de parcela.** Es el porcentaje de la superficie de parcela que puede ocuparse por la edificación sobre rasante o, en su caso, por la planta sótano si su forjado o cualquier elemento de dicha planta sobresalen de la rasante. Para contabilizar la superficie ocupada se proyectará sobre la parcela el límite exterior de los elementos que conforman la edificación, incluidos vuelos, terrazas y porches.

##### **Artículo 30.- Diversidad de edificación.**

En bloques aislados: situadas en el interior de la parcela, dejando espacio sin edificar en planta baja y alzadas como elementos de la planta sótano que se sitúen sobre la rasante del terreno, no afectando a lo edificado bajo dicha rasante.

##### **Artículo 52.- Uso de almacenaje.**

Es el destinado a la guarda, acopio o conservación de materiales, o materias primas, pero no a la transformación ni a la venta minorista de los productos almacenados.

Este uso se clasifica en dos grados:

- Grado 1º: Almacenes de carácter inocuo de los que no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario.
- Grado 2º: Almacenes molestos por olores o polvo y los de carácter insalubre y peligroso.

Así mismo, se incluye en este apartado, el **Uso Granero**, que se define como el sitio donde se recoge y custodia el grano.

##### **Artículo 70.- Zonas que comprende el Suelo Urbano.**

Se establecen las siguientes zonas en suelo urbano:

a) Suelo urbano consolidado:

- ZONA 1: CASCO ANTIGUO
- ZONA 2: AVENIDA DE LA FUENTE Y NORTE DEL CASCO URBANO
- ZONA 3: CASCO URBANO MODERNO
- ZONA 4: AVDA. SANTA BÁRBARA
- ZONA 5: ZONA DEPORTIVA
- ZONA 6: PARQUE PÚBLICO DE SANTA BÁRBARA
- ZONA 7: POLÍGONO INDUSTRIAL
- ZONA 8: C/ SANTÍSIMO MISTERIO

##### **Artículo 72.- ZONA 2: AVENIDA DE LA FUENTE Y NORTE DEL CASCO URBANO.**

3. Condiciones de uso.

b) Uso compatible:

- Uso residencial: en su categoría de uso residencial comunitario.

- Uso Hotelero.
- Uso comercial en todos sus grados.  
Especialidades de localización:  
En grado 1º, en edificio con viviendas solamente en planta baja.  
En grado 2º, únicamente en edificios exclusivos.
- Uso de oficinas.
- Uso industrial: en grado 1o y 2o. En grado 2o, se permite únicamente su ubicación en plantas bajas.
- Uso almacén: en grado 1º y 2º, ubicado en planta baja y Uso granero
- Talleres de reparación: e grado 1, ubicado en planta baja.
- Garaje: en grado 1o, ubicado en planta baja y sótano.
- Uso artesanal.
- Uso equipamientos.

### **Artículo 73.- ZONA 3: CASCO URBANO MODERNO.**

#### 4. Condiciones de Volumen.

h) Retranqueos mínimos a linderos y a alineación oficial: las edificaciones en bloques aislados, pareados o en hilera deben respetar 2 metros de retranqueo a ambas alineaciones.  
A excepción en la edificación del Centro de día, que mantendrá los 2 metros de retranqueos a viales y no tendrá retranqueos a linderos.

### **Artículo 75.- ZONA 5 Y ZONA 6: ZONA DEPORTIVA Y PARQUE PÚBLICO DE SANTA BÁRBARA.**

4. La zona 5 se define como sistema general de equipamientos comunitarios, deportivo y polivalente, y la zona 6 se define como sistema general de espacios libres.

### **Artículo 76.- ZONA 7: POLÍGONO INDUSTRIAL.**

#### 4. Condiciones de Volumen.

f) Retranqueos: 3 m a linderos

### **Artículo 91.- Condiciones generales del Saneamiento, Alcantarillado y Depuración.**

#### **1. Ubicación de la futura EDAR.**

El Plan Especial de Depuración de Aguas Residuales del Gobierno de Aragón prevé la construcción de una estación de tratamiento de aguas residuales dentro del término municipal de Aguaviva (Zona 10), en el polígono 1 parcela 88.

#### **2. Condiciones técnicas mínimas de la red de saneamiento.**

#### **2.a) ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA RED DE SANEAMIENTO.**

##### **2.a.1) Generalidades.**

Las obras complementarias de la red, pozos de registro, sumideros, unión de colectores, acometidas y restantes obras especiales, pueden ser prefabricadas o construídas "in situ", estarán calculadas para resistir, tanto las acciones del terreno, como las sobrecargas definidas en el proyecto y serán ejecutadas conforme al proyecto. La solera de estas será de hormigón en masa o armado y su espesor no será inferior a 20 cm. Los alzados construídos "in situ" podrán ser de hormigón en masa o armado, o bien de fábrica de

ladrillo macizo. Su espesor no podrá ser inferior a 10 cm. si fuesen de hormigón armado, 20 cm. si fuesen de hormigón en masa, ni a 25 cm. si fuesen de fábrica de ladrillo. En el caso de utilización de elementos prefabricados constituidos por anillos con acoplamientos sucesivos se adoptarán las convenientes precauciones que impidan el movimiento relativo entre dichos anillos. El hormigón utilizado para la construcción de la solera no será de inferior calidad al que se utilice en alzados cuando éstos se construyan con este material. En cualquier caso, la resistencia característica a compresión a los 28 días del hormigón que se utilice en soleras no será inferior a 200 kp/cm<sup>2</sup>. Las superficies interiores de estas obras serán lisas y estancas. Para asegurar la estanquidad de la fábrica de ladrillo estas superficies serán revestidas de un enfoscado bruñido de 2cm. de espesor. Las obras deben estar proyectadas para permitir la conexión de los tubos con la misma estanquidad que la exigida a la unión de los tubos entre sí. La unión de los tubos a la obra de fábrica se realizará de manera que permita la impermeabilidad y adherencia a las paredes conforme a la naturaleza de los materiales que la constituyen; en particular la unión de los tubos de material plástico exigirá el empleo de un sistema adecuado de unión. Deberán colocarse en las tuberías rígidas juntas suficientemente elásticas y a una distancia no superior a 50 cm. de la pared de la obra de fábrica, antes y después de acometer a la misma, para evitar que como consecuencia de asientos desiguales del terreno, se produzcan daños en la tubería, o en la unión de la tubería a la obra de fábrica. Es conveniente normalizar todo lo posible los tipos y clases de estas obras de fábrica dentro de cada red de saneamiento.

#### 2.a.2) Pozos de registro.

Se dispondrán obligatoriamente pozos de registro que permitan el acceso para inspección y limpieza.

- a) En los cambios de alineación y de pendientes de la tubería.
- b) En las uniones de los colectores o ramales.
- c) En los tramos rectos de tubería en general a una distancia máxima de 50 metros. Esta distancia máxima podrá elevarse hasta 75 m. en función de los métodos de limpieza previstos. Los pozos de registro tendrán un diámetro interior de 0,80 m. Si fuese preciso construirlos por alguna circunstancia de mayor diámetro, habrá que disponer elementos partidores de altura cada 3,00 m. como máximo. Podrán emplearse también pozos de registro prefabricados siempre que cumplan las dimensiones interiores, estanquidad y resistencia exigidas a los no prefabricados.

#### 2.a.3) Sumideros.

Los sumideros tienen por finalidad la incorporación de las aguas superficiales a la red; existe el peligro de introducir en ésta elementos sólidos que puedan producir atascos. Por ello no es recomendable su colocación en calles no pavimentadas salvo que cada sumidero vaya acompañado de una arqueta visitable para la recogida y extracción periódica de las arenas y detritos depositados (areneros).

#### 2.a.4) Acometidas de edificios.

La acometida de edificios a la red de saneamiento tendrá su origen en arquetas que recojan las aguas de lluvia de las azoteas y patios, y las aguas negras procedentes de las viviendas, bastando una arqueta en el caso de redes unitarias. Desde la arqueta se acometerá a la red general preferentemente a través de un pozo registro. Siempre que un ramal secundario o una acometida se inserte en otro conducto se procurará que el ángulo de encuentro sea como máximo de 60°.

#### 2.a.5) Cámaras de descarga.

Se dispondrán en los orígenes de colectores que por su situación estime el proyectista depósitos de agua con un dispositivo que permita descargas periódicas fuertes de agua limpia con objeto de limpiar la red de saneamiento.



#### 2.a.6) Aliviaderos de crecida.

Con objeto de no encarecer excesivamente la red y cuando el terreno lo permita se dispondrán aliviaderos de crecida, para desviar excesos de caudales excepcionales producidos por aguas pluviales, que sean visitables, siempre que la red de saneamiento no sea exclusivamente de aguas negras. El caudal a partir del cual empieza a funcionar el vertedero se justificará en cada caso, teniendo en cuenta las características del cauce receptor y las del afluente.

### (2.b) MATERIALES.

#### 2.b.1) Generalidades.

Todos los elementos que formen parte de los suministros para la realización de las obras procederán de fábricas que propuestas previamente por el Contratista sean aceptadas por el Director de Obra. No obstante el Contratista es el único responsable ante la Administración. Todas las características de los materiales que no se determinen en este Pliego o en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Proyecto, estarán de acuerdo con lo determinado en las especificaciones técnicas de carácter obligatorio por disposición oficial. En la elección de los materiales se tendrá en cuenta la agresividad del afluente y las características del medio ambiente. Los materiales normalmente empleados en la fabricación de tubos serán: hormigón en masa o armado, amianto cemento, grés, policloruro de vinilo no plastificado, polietileno de alta densidad o poliéster reforzado con fibra de vidrio. Podrá aceptarse el empleo de materiales de uso no corriente en las redes de saneamiento, pero dicha aceptación obligará a una justificación previa y en su caso a la realización de ensayos necesarios para determinar el correcto funcionamiento, las características del material de los tubos y de las piezas especiales y su comportamiento en el futuro sometidos a las acciones de toda clase que deberán soportar, incluso la agresión química. En éste último caso se fijarán en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Proyecto las condiciones para la recepción de los elementos de la red de saneamiento. Todo lo que no esté previsto en dicho Pliego será determinado por el Director de Obra cuyas decisiones deberán ser aceptadas por el Contratista.

#### 2.b.2) Calidad de los materiales de uso general.

La calidad de los materiales que se definen en este apartado, corresponde a los materiales empleados en las obras complementarias así como las necesarias para la instalación de la tubería de la red de saneamiento, ya que en cada capítulo se especifica la calidad que deben satisfacer los materiales de los tubos. El Director de Obra exigirá la realización de los ensayos adecuados de los materiales a su recepción en obra que garanticen la calidad de los mismos de acuerdo con las especificaciones de proyecto. No obstante podrá eximir de estos ensayos a aquellos materiales que posean sellos de calidad o que acrediten de modo satisfactorio la realización de estos ensayos.

##### a) Cementos.

El cemento cumplirá el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para la recepción de Cementos para el tipo fijado en el Proyecto. En la elección del tipo de cemento se tendrá especialmente en cuenta la agresividad del afluente y del terreno.

##### b) Agua.

El agua cumplirá las condiciones exigidas en la vigente Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de Hormigón en Masa o Armado.

##### c) Áridos.

Los áridos cumplirán las condiciones fijadas en la vigente Instrucción para la Ejecución y Proyecto de Obras de Hormigón en Masa o Armado además de las particulares que se fijen en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Proyecto.

d) Acero para armaduras.

El acero empleado cumplirá las condiciones exigidas en la vigente Instrucción para el Proyecto y Ejecución de Obras de Hormigón en Masa o Armado.

e) Hormigones.

Los hormigones empleados en todas las obras de la red de saneamiento, cumplirán las prescripciones de la vigente Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de Hormigón en Masa o Armado.

f) Fundición.

La fundición deberá ser gris, con grafito laminar (conocida como fundición gris normal) o con grafito esferoidal (conocida también como nodular o dúctil). La fundición presentará en su fractura grano fino, regular, homogéneo y compacto. Deberá ser dulce, tenaz y dura; pudiendo, sin embargo, trabajarse a la lima y al buril, y susceptible de ser cortada y taladrada fácilmente. En su moldeo no presentará poros, sopladuras, bolsas de aire o huecos, gotas frías, grietas, manchas, pelos ni otros defectos debidos a impurezas que perjudiquen a la resistencia o a la continuidad del material y al buen aspecto de la superficie del producto obtenido. Las paredes interiores y exteriores de las piezas deben estar cuidadosamente acabadas, limpiadas y desbarbadas.

g) Ladrillos.

Los ladrillos empleados en todas las obras de la red de saneamiento, serán del tipo M de la UNE 67.019/78 y cumplirán las especificaciones que para ellos se dan en esta Norma.

- Situación actual de la red de saneamiento municipal y trazado de colectores de recogida, transporte de agua residual hasta depuradora, se describe en plano 8. Planos de ordenación. Red de saneamiento. Casco urbano.

### **3. Características exigibles a los vertidos.**

Los vertidos a la red general de alcantarillado cumplirán las normas de de calidad establecidas por el Instituto Aragonés del Agua, en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales de alcantarillado.

Las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales. Según se establece en las Ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (B.O.A de 1 de Julio de 2009), aplicable a suelos urbanizables, corresponden a:

En suelos residenciales, 450€ por habitante vivienda.

En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,8 € por m<sup>2</sup> de suelo industrial o 150 € por habitante equivalente. (Los habitantes equivalentes se deducirán del vertido real de la industria, aplicando el criterio de 60 gr. De DBOs por día).

Además , será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

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

El conducto de acometida será estanco, de diámetro mínimo 200 mm, no obstante, podrán autorizarse: 160mm para viviendas unifamiliar; de 2 a 5 viviendas 2000mm; para 6 ó más viviendas 325mm. La pendiente mínima será 3% salvo casos debidamente justificados y autorizados.

La red de alcantarillado se separará en la medida de lo posible de la red de aguas; salvo en puntos singulares debidamente justificados la separación entre ambas redes será como mínimo de 1,50 m.

#### **4. Prescripciones para solicitud de acometidas.**

• Se establece la necesidad de obtener una autorización de vertido, que en el caso de las aguas domésticas se concederá por resolución del órgano municipal o comarcal competente. En el caso de las aguas de origen industrial, la solicitud deberá de incluir las características del vertido, tales como volumen de agua diario y anual, declaración analítica de la contaminación presente, instalaciones de tratamiento de aguas residuales con que cuenta la industria e instalaciones de aforo de caudal y toma de muestras del vertido.

Esta autorización también será concedida por el órgano municipal o comarcal competente, si bien se podrán incluir en la misma, condiciones restrictivas de vertido y necesidad de incluir tratamientos de depuración. Todos los titulares de usos industriales preexistentes deberán solicitar el preceptivo permiso.

En viales de nueva construcción, el urbanizador deberá construir todas las acometidas domiciliarias. En este caso deberán incluirse en el Proyecto de Urbanización, detallando sus características, que deberán ajustarse a la normativa técnica vigente.

#### **5. Prescripciones para la Industria.**

a) Sera obligatoria la depuración de sus aguas residuales previamente al vertido en la red municipal de alcantarillado, salvo que cumplan con lo establecido en el Decreto 38/2004 de 24 e Febrero, de la Depuración General de Aragón.

b) Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento. Por tanto, queda prohibido verter cualquiera de los siguientes productos:

- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por si mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado

- Diluir las aguas residuales con la finalidad de satisfacer el cumplimiento de las anteriores limitaciones.

c) Será obligatorio, para las instalaciones industriales, que cada parcela cuente en su acometida a la red de alcantarillado municipal de residuales, con una arqueta de control de vertidos situada en zona de dominio público, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

### **Artículo 113.- Protección de las carreteras.**

Será de aplicación la legislación sectorial vigente. Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), y para el resto de carreteras, se aplicará la legislación vigente y sus reglamentos.

Ley 25/1988, de 29 de Julio, de carreteras.

Ley 8/1998 de 17 de Diciembre de Carreteras de Aragón.

Y Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística, en materia de Organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios.

Son vigentes las zonas de dominio público, servidumbre y afección, en las carreteras Regionales, Comarcales y Locales. Éstas zonas se miden a partir de la línea de explanación. La zona de dominio público mide tres metros. La zona de servidumbre mide ocho metros. La zona de afección mide cincuenta metros.

Queda prohibida cualquier edificación desde la arista de la calzada, hasta la línea de edificación, como se describe a continuación:

- Menos de 100 m del borde de la calzada de las autovías, autopistas y carreteras nacionales, cuando se trate de variantes de circunvalación de poblaciones cuyas alineaciones no hayan sido fijadas por un planeamiento urbano anterior a la entrada en vigor de la Ley 25/1988.
- Menos de 50 m del borde de calzada en autovías y autopistas.
- Menos de 25 m del borde de calzada en carreteras nacionales.
- Menos de 18 m del borde de calzada de la Red Básica.
- Menos de 15 m del borde de calzada de la Red Comarcal y Local.

#### **Carretera A-225**

La carretera A-225, de Alcorisa a Morella, por Más de las Matas, atraviesa el municipio en un tramo de Travesía de desarrollo inferior a un Kilometro.

Este tramo de Travesía se denomina Avenida de la Fuente.

El tramo de travesía, en dirección de Este a Oeste, comienza en el límite de Suelo Urbano, cuatrocientos metros antes del cruce con la Calle San Miguel, y termina en la el cruce de las calles C/ La venta y Avenida de las Parras.

El límite de la línea de edificación coincide con las alineaciones, y se designa en verde en el plano 9.1. Plano de Ordenación. Estructura General y Orgánica. Casco Urbano.

La carretera A-225, en su tramo interurbano, afecta al Polígono Industrial. La nueva zona ampliada entre la carretera citada y el suelo urbano existente, respeta el límite de la línea de edificación de 18 metros de separación a la arista de la calzada.

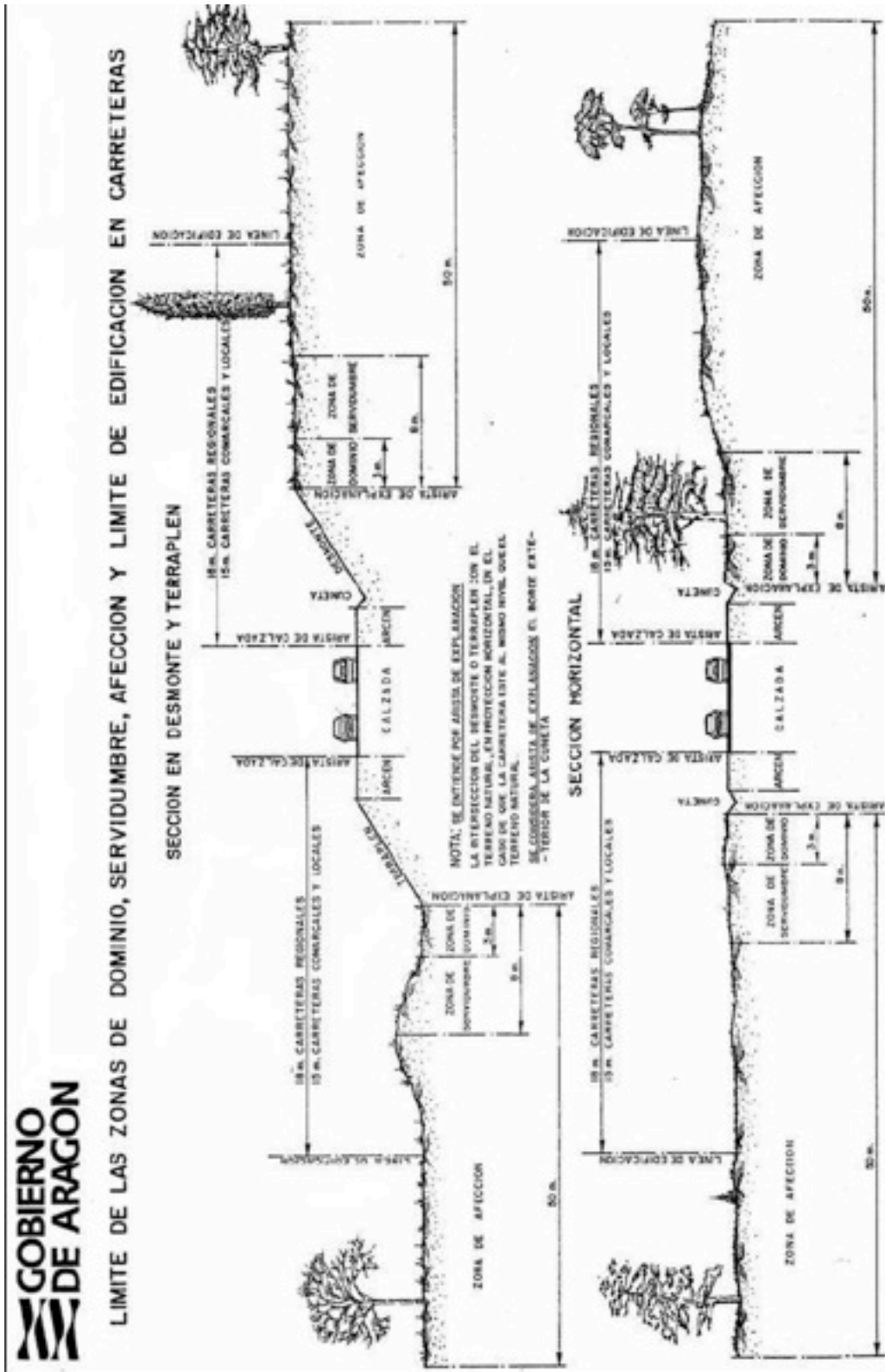
Las zonas de dominio, servidumbre, afección y límite de la edificación, se designa en el plano: 9.2. Plano de Ordenación. Estructura General y Orgánica. Polígono Industrial.

#### **Carretera A-1409**

La carretera A-1409, de Alcañiz a Aguaviva por Casteldeserás, llega al municipio en un tramo de Travesía de desarrollo inferior a cien metros.

El tramo de travesía, en dirección de Norte a Sur, comienza en un zona de corrales, y termina en la el cruce de las calles C/ La venta y Avenida de la Fuente.

El límite de la línea de edificación coincide con las alineaciones existentes, y se designa en verde en el plano 9.1. Plano de Ordenación. Estructura General y Orgánica. Casco Urbano.



## Artículo 116.- Protección de embalses, cauces públicos y lagunas.

Esta protección se regula en la Ley 29/1985, de 2 de agosto y en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril, según su artículo 78, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras en la zona de policía (100 m en horizontal a la margen del cauce, embalse o canal). Conforme a lo indicado en el Decreto 85/1990, de 5 de junio, a 200 m del cauce será precisa autorización previa del Organismo de Cuenca, y autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, salvo en suelo urbano, debiéndose incorporar un análisis del impacto producido.

### 5. DENSIDAD, EDIFICABILIDAD, MODULOS DE RESERVA, Y RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES DEL SUELO URBANO AMPLIADO.

Según los artículos 53 y 54 de la Ley Urbanística de Aragón de 2009.

Sector de uso característico residencial:

Densidad: No más de 75 viv/hect

Edificabilidad: la que se establezca en el plan general.

Sector de uso característico industrial:

Densidad: -

Edificabilidad: un metro cuadrado de techo por metro de suelo.

Módulos mínimos de reserva para dotaciones locales:

Suelo residencial, en función del número máximo de habitantes potenciales, computándose un habitante por cada treinta metros cuadrados construibles de uso residencial.

Suelo industrial, en función de la superficie construida permitida, computándose una unidad de reserva por cada treinta y cinco metros cuadrados de superficie construida para tales usos.

Las reservas mínimas de terrenos exigibles para dotaciones locales:

Sistema local de espacios libres de dominio y uso público: parques y jardines, plazas y paseos peatonales y áreas de juego.

10% de la superficie del sector

Seis metros por habitante

Sistema local de equipamientos: Docente social o deportivo.

Cinco metros de terreno por habitante

Aparcamiento.

Una plaza de aparcamiento por cada tres habitantes y un veinte por ciento más de plazas en el espacio de uso público.

- **La ampliación A** correspondiente a la Unidad de Ejecución 3, de 16335 m<sup>2</sup> de superficie tiene la previsión de densidad bruta de viviendas por hectárea de 12 viv/hect. Su aprovechamiento medio es 0.43. La edificabilidad prevista el 1m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo y tiene 6953 m<sup>2</sup> de techo edificable. Los módulos mínimos de reserva generados por esta ampliación nos dan 232 habitantes potenciales. Todo ello nos exige las reservas mínimas para dotaciones locales:

Zona verde equivalente al mayor valor de los dos siguientes, 10% de suelo ampliado o 6 m<sup>2</sup> de zona verde por cada habitante potencial.

En este caso el mayor valor lo obtenemos del 10%: 1633 m<sup>2</sup>.

Equipamiento docente social o deportivo, 5 m<sup>2</sup> se equipamiento por cada habitante potencial: 1158 m<sup>2</sup>.

Aparcamiento una plaza de aparcamiento cada tres habitantes potenciales: 77 plazas. Mas un 20% de plazas de aparcamiento en la vía pública: 15 plazas.

Ampliación A. UE nº3					
uso	sup. edificable m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	superficie construible m <sup>2</sup>	nº de viviendas	densidad neta
Residencial	6953	1	6953	19	27
CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y VIALES					
uso	superficie m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	superficie construible m <sup>2</sup>	nº de viviendas	densidad bruta
espacios libres	2582	0	0	-	-
Viaro y aparcam.	6800	0	0	-	-
totales	16335	0,43	6953	19	12

- **La ampliación B** correspondiente a la Unidad de Ejecución 4, de 42.044 m<sup>2</sup> de superficie tiene la previsión de densidad bruta de viviendas por hectárea de 20 viv/Ha. Su aprovechamiento medio es 0.39. La edificabilidad prevista el 2m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo y tiene 16654 m<sup>2</sup> de techo edificable y su densidad de 20 viv/ha. Los módulos mínimos de reserva generados por esta ampliación nos dan 275 habitantes potenciales. Todo ello nos exige las reservas mínimas para dotaciones locales:

Zona verde equivalente al mayor valor de los dos siguientes, 10% de suelo ampliado ó 6 m<sup>2</sup> se zona verde por cada habitante potencial.

En este caso el mayor valor lo obtenemos del 10%: 4.204 m<sup>2</sup>.

Equipamiento docente social o deportivo, 5 m<sup>2</sup> se equipamiento por cada habitante potencial: 1375 m<sup>2</sup>.

Aparcamiento una plaza de aparcamiento cada tres habitantes potenciales: 92 plazas. Más un 20% de plazas de aparcamiento en la vía pública: 19 plazas.

Ampliación B. UE nº4					
uso	sup. edificable m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	superficie construible m <sup>2</sup>	nº de viviendas	densidad neta
Residencial	8327	2	16654	83	100
CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y VIALES					
uso	superficie m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	superficie construible m <sup>2</sup>	nº de viviendas	densidad bruta
Dotacional	3109	1	3109	-	-
espacios libres	17834	0	0	-	-
Viaro y aparcam.	12774	0	0	-	-
totales	42044	0,39	19763	83	20

- **La ampliación C** correspondiente a una ampliación puntual, de 230 m<sup>2</sup> de superficie de suelo. La edificabilidad prevista el 3m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo y tiene 690 m<sup>2</sup> de techo edificable. Los módulos mínimos de reserva generados por esta ampliación nos dan 23 habitantes potenciales.

Todo ello nos exige las reservas mínimas para dotaciones locales:

Zona verde equivalente al mayor valor de los dos siguientes, 10% de suelo ampliado ó 6 m<sup>2</sup> se zona verde por cada habitante potencial.

En este caso el mayor valor lo obtenemos del 6 m<sup>2</sup> por habitante: 138m<sup>2</sup>.

Equipamiento docente social o deportivo, 5 m<sup>2</sup> se equipamiento por cada habitante potencial: 115 m<sup>2</sup>.

Aparcamiento una plaza de aparcamiento cada tres habitantes potenciales: 8 plazas. Más un 20% de plazas de aparcamiento en la vía pública: 2 plazas.

Más un 20% de plazas de aparcamiento en la vía pública: 7 plazas.

- **La ampliación D** correspondiente a la unidad de Ejecución ampliación zona 3, de 4.795 m<sup>2</sup> de superficie, tiene la previsión de densidad bruta de 21. Su aprovechamiento medio es 2,04. La edificabilidad prevista el 3m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo y tiene 9768 m<sup>2</sup> de techo edificable. Los módulos mínimos de reserva generados por esta ampliación nos dan 326 habitantes potenciales.

Todo ello nos exige las reservas mínimas para dotaciones locales:

Zona verde equivalente al mayor valor de los dos siguientes, 10% de suelo ampliado ó 6 m<sup>2</sup> se zona verde por cada habitante potencial.

En este caso el mayor valor lo obtenemos del 6 m<sup>2</sup> por habitante: 1.983,97m<sup>2</sup>.

Equipamiento docente social o deportivo, 5 m<sup>2</sup> se equipamiento por cada habitante potencial: 1.653,31m<sup>2</sup>.



Aparcamiento una plaza de aparcamiento cada tres habitantes potenciales: 110 plazas.  
 Más un 20% de plazas de aparcamiento en la vía pública: 22 plazas.

<b>Ampliación D. UE ampliación zona 3. casco urbano moderno</b>					
uso	sup. edificable m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	superficie construible m <sup>2</sup>	nº de viviendas	densidad neta
Residencial	3256	3	9768	10	31
<b>CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y VIALES</b>					
uso	superficie m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	superficie construible m <sup>2</sup>	nº de viviendas	densidad bruta
Viario y aparcam.	1539	0	0	-	-
totales	4795	2,04	9768	10	21

Descripción de las reservas demandadas según la Ley:

							TOTAL	7.959,80	5702,8	413	83	
RESIDENCIAL	UE 3	A	16.335	1	6953	232	<b>1633,5</b>	1390,6	1158,8	77	15	
RESIDENCIAL	UE 4	B	42.044	2	16654	555	<b>4204,4</b>	3330,8	2775,6	185	37	
RESIDENCIAL	ZONA 2	C	230	3	690	23	23,00	<b>138,00</b>	115,0	8	2	
RESIDENCIAL	UE AMP Z3	D	4.795	3	9919	331	482,30	<b>1983,9</b>	1653,3	110	22	
							<b>DEMANDA RESERVAS MIN. DOTACIONALES</b>					
USO	ZONA		SUP. (m2)	EDIF.	M2 TECHO	MODULO MINIMOS (HAB. POTENCIALES/ M2 EDIFICAB)	ZONA VERDE 10 %	ZONA VERDE (6 M2/HAB)	EQUIP. (5 M2/ HAB)	APARCAMIENTO	APARCAMIENTO (CALLE)	
CARACTERISTICAS												

### Descripción de la previsión de la modificación 1.

USO CARACTERÍSTICO	ZONA	AMPLIACION O CAMBIO DE USO	RESERVAS PROYECTADAS PARA DOTACIONES LOCALES			SISTEMAS GENERALES
			ZONA VERDE	EQUIPAMI ENTO	APARCAMI ENTO (CALLE)	
RESIDENCIAL	UE 3	A	2582		22	
RESIDENCIAL	UE 4	B	15354	3109	77	2479,43
RESIDENCIAL	ZONA 1	C	0		0	
RESIDENCIAL	ZONA 3	D	0		0	
EQUIPAMIENTO	ZONA 5	<u>CU</u>		2460	0	
ZONA VERDE SG	ZONA 6	<u>CU</u>				-2460,39
SUMA MODIFICACION 1			17936	5702,87	148	19,04
TOTAL NECESARIO			8277,8	5702,87	83	0
DIFERENCIA FAVORABLE			9658,2	0	65	19,04

Se cumplen los requisitos de la LUA 2009, respecto a las reservas exigibles de dotaciones locales. En este cuadro, resumimos las demandas (Total necesario) y previsiones (Suma Modificación 1), así como la diferencia favorable, del conjunto de la ampliación de suelo urbano y el cambio de uso en suelo urbano, de la Modificación 1 de Plan General.

## 6. CUADRO RESUMEN DE ZONAS VERDES AMPLIADAS Y TOTALES, INCLUIDA AMPLIACION DE LA MODIFICACION 1.

Se describen cada una de las localizaciones de las zonas verdes totales en el municipio, incluida la modificación 1. La distribución de las zonas verdes se detalla en el plano N<sup>o</sup> 5.1 Planos de Ordenación. Equipamiento y Servicios. Casco Urbano.

Nº	ZONA VERDE		M <sup>2</sup>	TOTAL	TOTALES COMPUT.
1	ZONA VERDE	SANTA BARBARA (SG)	17869	45324 m2	SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES: 20348 m2
1B	ZONA VERDE	EN UE4 (SG)	2479		
2	ZONA VERDE	GUADALOPE (SL)	120		
3	ZONA VERDE	VIEJOS DEPOSITOS (SL)	1465		
4	ZONA VERDE	TRASERA ZONA 8 (SL)	2772		
4A	ZONA VERDE	POR EJECUTAR UE3 (SL)	2582		
4B	ZONA VERDE	UE4(SL)	15354		
5	ZONA VERDE	TRASERA DE LA IGLESIA (SL)	1285		
5B	ZONA VERDE	CALLE DE LA IGLESIA (SL)	93		
6	ZONA VERDE	CALLE CHALETS (SL)	160		
7	ZONA VERDE	BUENOS AIRES (SL)	455		
8	ZONA VERDE	PLAZA LOS LLANOS(SL)	160		
9	ZONA VERDE	LAVADERO(SL)	530		

## 7. CUADRO RESUMEN DE LA AMPLIACION DE SUELO URBANO.

DENOMINACION EN PLANO	DESCRIPCIÓN	m <sup>2</sup>
<b>A</b>	Superficie de suelo no urbanizable que pasa a ser Suelo Urbano no consolidado en Unidad de Ejecución 3	<b>16.335</b>
<b>B</b>	Superficie de suelo no urbanizable que pasa a ser Suelo Urbano no consolidado en Unidad de Ejecución 4	<b>42.044</b>
<b>C</b>	Superficie de suelo no urbanizable que pasa a ser Suelo Urbano en Zona 2.	<b>230</b>
<b>D</b>	Superficie de suelo no urbanizable que pasa a Suelo Urbano no consolidado en Zona 3	<b>4.795</b>
	<b>TOTAL SUPERFICIE AMPLIACIÓN SUELO URBANO</b>	<b>63.404</b>

## 8. JUSTIFICACION DE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.

Según los artículos 12 y 13 de la Ley Urbanística de Aragón de 2009:

Tienen consideración de suelo urbano:

- 1) Los terrenos ya transformados por contar con
  - Acceso rodado integrado en la malla urbana
  - Servicios de abastecimiento y evacuación de agua
  - Suministro de energía eléctrica
- 2) Los terrenos que el plan general incluya en aéreas consolidadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que reúna las condiciones descritas en el apartado anterior.
- 3) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo al mismo.

El estado de consolidación de las anteriores unidades de ejecución previstas en el plan general es el siguiente: 8468,48 m<sup>2</sup> de parcela neta residencial, a razón de:

- Unidad de ejecución 1: Urbanización ejecutada y consolidación de la edificación a falta de 1035 m<sup>2</sup> de parcela neta residencial.
- Unidad de ejecución 2: Urbanización ejecutada y consolidación de la edificación a falta de 7433,48 m<sup>2</sup> de parcela neta residencial.

La previsión de ampliación de suelo urbano no consolidado en la presente modificación de plan general es:

- Ampliación A: Unidad de ejecución 3, por consolidar.
- Ampliación B: Unidad de ejecución 4, por consolidar.
- Ampliación C: Ampliación puntual consolidada.

- Ampliación E: Unidad de ejecución ampliación zona 3, por consolidar.

Total de suelo urbano ampliado: 63.404 m<sup>2</sup>

Total de suelo urbano ampliado consolidado: 230 m<sup>2</sup>

Total de suelo urbano ampliado no consolidado: 63.174 m<sup>2</sup>

302.769	63.404	366.173
SUELO URBANO ACTUAL	SUELO URBANO AMPLIADO	SUELO URBANO TOTAL, INCLUIDA LA AMPLIACION DE LA MODIFICACION 1
8.468	63.174	71.642
BOLSA DE SUELO NO CONSOLIDADO EN SUELO URBANO ACTUAL	SUELO URBANO AMPLIADO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANO TOTAL NO CONSOLIDADO, INCLUIDA LA AMPLIACION DE LA MODIFICACION 1.

El suelo urbano consolidado y no consolidado respecto al total del suelo urbano municipal:

SUELO URBANO TOTAL, INCLUIDA LA AMPLIACION DE LA MODIFICACION 1: 366.173 m<sup>2</sup>

Hipótesis del estado de consolidación:

La cantidad de suelo que ha de estar consolidado necesariamente es:

2/3 SUELO URBANO TOTAL, INCLUIDA LA AMPLIACION DE LA MODIFICACION 1: 244.115,33 m<sup>2</sup>.

La cantidad que puede no estar consolidada es: 1/3 SUELO URBANO TOTAL, INCLUIDA LA AMPLIACION DE LA MODIFICACION 1: 122.057,66 m<sup>2</sup>.

La cantidad que no está consolidada es: SUELO URBANO TOTAL NO CONSOLIDADO, INCLUIDA LA AMPLIACION DE LA MODIFICACION 1: 71.642m<sup>2</sup>;

71.642m<sup>2</sup> << 122.057,66 m<sup>2</sup> cumple

Los terrenos que la presente modificación del plan general incluye en áreas consolidadas por la edificación, cumplen con la condición de estar consolidados al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable.

El suelo urbano consolidado es superior a los dos tercios especificados en los artículos 12 y 13 de la Ley Urbanística de Aragón de 2009.

9. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

CUADRO RESUMEN DE SUELO URBANO TOTAL, INCLUIDA AMPLIACION DE LA MODIFICACION 1.

DESCRIPCIÓN	SUELO URBANO ACTUAL	SUELO URBANO AMPLIADO O CAMBIO DE USO	SUELO URBANO MODIFICADO 1
Superficie de suelo urbano en <b>Zona 1</b>	81361	0	81361
Superficie de suelo urbano en <b>Zona 2</b>	62374	230	62604
Superficie de suelo urbano en <b>Zona 3</b>	46926	0	46926
Superficie de suelo urbano en <b>Zona 4</b>	14590	0	14590
Superficie de suelo urbano en <b>Zona 5</b>	21762	<u>2460</u>	24222
Superficie de suelo urbano en <b>Zona 6</b>	20330	<u>-2460</u>	17870
Superficie de suelo urbano en <b>Zona 7</b>	35843	0	35843
Superficie de suelo urbano en <b>Zona 8.</b>	19583	0	19583
Superficie de suelo urbano n.c en <b>U.E ampliación Zona 3</b>		4795	4795
Superficie de suelo urbano n.c en <b>Unidad de Ejecución 3</b>		16335	16335
Superficie de suelo urbano n.c en <b>Unidad de Ejecución 4</b>		42044	42044
<b>TOTAL</b>	<b>302769</b>	<b>63404</b>	<b>366173</b>

En Aguaviva, Mayo 2013

Fdo: Nuria Egea Morales  
 Arquitecta habilitada COAA 4284