
MODIFICACIÓN Nº 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
SANTA CRUZ DE LA SERÓS

DICIEMBRE 2022

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

FORMULA:

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA SERÓS

ARQUITECTO REDACTOR:

DANIEL DÍAZ OCHE

ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3705 POR EL C.O.A.A.

9 7 4 2 2 3 4 9 9
ingenia.hu@gmail.com
www.ingeniahuesca.com
Avda. Pirineos 12 - 1ºB
22004 - Huesca

INGENIA
INGENIERIA Y ARQUITECTURA

ÍNDICE

PARTE I: MEMORIA	5
1.- OBJETO.....	6
2.- ENCUADRE JURÍDICO.....	6
3.- AUTOR DEL ENCARGO	6
4.- EQUIPO REDACTOR	6
5.- PLANEAMIENTO VIGENTE.....	7
6.- PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA	7
6.1.- BAJANTES.....	8
6.1. A. PROPUESTA:.....	8
6.1. B.JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y EFECTOS:.....	8
6.2.- VALLADOS EN SUELO URBANO	8
6.2. A. PROPUESTA:.....	8
6.2. B.JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y EFECTOS:.....	9
6.3.- MATERIAL DE CUBIERTA.....	10
6.3. A. PROPUESTA:.....	10
6.3. B.JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y EFECTOS:.....	10
6.4.- VENTANAS INTEGRADAS EN CUBIERTA Y LUCANAS	13
6.4. A. PROPUESTA:.....	13
6.4. B.JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y EFECTOS:.....	14
6.5.- USOS ADMITIDOS EN EL SUELO URBANO.....	15
6.5.1. ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO	15
6.5.1.A. PROPUESTA:.....	15
6.5.1. B. JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y EFECTOS:	17
6.5.2. ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO MEDIA DENSIDAD	19
6.5.2.A. PROPUESTA:.....	19
6.5.2. B. JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y EFECTOS:	20
6.5.3. ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO BAJA DENSIDAD	22
6.5.3.A. PROPUESTA:.....	22
6.5.3. B. JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y EFECTOS:	23
6.5.4. ZONA DE CONSOLIDACIÓN URBANA ÁMBITO ESCULABOLSAS.....	25
6.5.4.A. PROPUESTA:.....	25
6.5.4. B. JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y EFECTOS:	27

6.6.- FICHA Nº 5 DEL CATÁLOGO	29
6.6. A. PROPUESTA:.....	29
6.6. B. JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y EFECTOS:	30
6.7.- CARPAS ADSCRITAS AL USO DE RESTAURACIÓN.	36
6.7. A. PROPUESTA:.....	36
6.7. B. JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y EFECTOS:	36
6.8.- ANUNCIOS Y CARTELES.....	37
6.8. A. PROPUESTA:.....	37
6.8. B. JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y EFECTOS:	37
7.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.....	38
PARTE II: PLANEAMIENTO VIGENTE.....	40
II.1 NORMAS URBANÍSTICAS.....	41
II.2 CATÁLOGO PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL	48
PARTE III. NUEVO CONTENIDO DEL PLAN. PLANEAMIENTO MODIFICADO	50
III.1 NORMAS URBANÍSTICAS	51
III.2 CATÁLOGO PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL	60
PARTE IV. FICHAS URBANÍSTICAS NOTEPA	62

PARTE I: MEMORIA

1.- OBJETO

Trata el presente título de la documentación escrita y gráfica, de carácter técnico, mediante la cual se pretende formular, a iniciativa municipal, una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de la Serós (Huesca), con objeto de redefinir algunos aspectos normativos en el suelo urbano.

2.- ENCUADRE JURÍDICO

El presente Documento atiende a las determinaciones establecidas en la legislación urbanística aragonesa vigente, siendo sus preceptos fundamentales el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En remisión al artículo 85 de dicha norma, cabe destacar que:

“1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.”*

Igualmente el documento se ajusta a las estipulaciones de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, concretamente a su artículo 12. Así, conforme a la propuesta de modificación, no resulta necesario realizar evaluación ambiental ordinaria ni simplificada, dado que las propuestas de modificación:

- Tiene como ámbito el suelo urbano únicamente.
- No afectan a la ordenación estructural.
- Versan al respecto de temas estéticos y de usos en el suelo urbano, si bien no posibilitan la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación ambiental.
Así, se admite el uso de almacén en el suelo urbano en edificio exclusivo, siempre que no suponga una actividad clasificada.
También se admite el uso recreativo y de pequeños talleres de carácter inocuo, en según que zonas. En ningún caso se trata de usos sometidos a evaluación ambiental.

3.- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta esta Modificación Nº 1 del PGOU de Santa Cruz de la Serós, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós, NIF P2228700G, y domicilio en la Pza. Nueva s/n, 22792 de Santa Cruz de la Serós (Huesca).

4.- EQUIPO REDACTOR

El técnico redactor de la presente documentación es el que suscribe, D. Daniel Díaz Oche, Arquitecto colegiado nº 3.705 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, al servicio de INGENIA SLP, con sede en Avda. Pirineos nº 12, 1º de Huesca.

5.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El PGOU de Santa Cruz de la Serós se encuentra aprobado y pendiente de la presentación de un Texto refundido.

Además, ha sido modificado en una ocasión, por lo que se debe tener en cuenta la Modificación nº 1 del PGOU.

6.- PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA

Las modificaciones propuestas tienen como objeto redefinir algunos aspectos de la normativa de aplicación en referencia con los materiales y los usos de las edificaciones del suelo urbano.

Así, se pretende, dentro de las competencias municipales, matizar algunas de las premisas de las normas urbanísticas en el ámbito del suelo urbano, de modo que la propia normativa se adapte a las circunstancias que van surgiendo, siempre desde el respeto a los objetivos iniciales previstos en la elaboración del propio Plan General de Ordenación Urbana, sin desvirtuar su espíritu de protección de los cascos urbanos, y el de mantenimiento de la estética tradicional de las edificaciones y su entorno.

Así, se entiende que el Plan General de Ordenación Urbana es un instrumento “vivo” que a lo largo de su vigencia sufre las modificaciones necesarias para que su propia aplicación se adapte a las diferentes circunstancias económicas, sociales y de otras índoles, de modo que todas ellas moldean y actualizan una normativa municipal de referencia.

Concretamente, se propone:

- Exigir que las bajantes de los edificios queden conectadas a las redes de saneamiento para así evitar el hielo en las calles los días de invierno. Esta condición sería de aplicación, igual que el resto de premisas de las normas, para las edificaciones de nueva ejecución o para las obras que por su entidad deba aplicarse.
- Revisar las condiciones de los vallados entre fincas particulares y en la alineación oficial, flexibilizando sus condiciones sin menoscabo de su calidad y estética.
- Admitir, para las cubiertas del núcleo urbano de Santa Cruz de la Serós, otros materiales diferentes a la losa de piedra.
- Admitir ventanas tipo velux.
- Revisar los usos admitidos en el suelo urbano, permitiendo los almacenes en edificio de uso exclusivo en el suelo urbano, y revisando el resto de usos admitidos.
- Revisar una de las fichas del catálogo de bienes y adaptarla a la realidad existente.
- Revisar las condiciones de las carpas adscritas al uso de restauración.
- Modificar las condiciones de colocación de carteles.

6.1.- BAJANTES

6.1. A. Propuesta:

Se propone la adición de un nuevo artículo que exponga:

Art. 3.3.12. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

Todos los edificios deberán contar con canaleras o canales, las cuales deben quedar conectadas a la red de saneamiento municipal. Por lo tanto, no se permite la evacuación de aguas pluviales a la vía pública.

6.1. B. Justificación de su necesidad o conveniencia y efectos:

Se propone la conexión de las bajantes de pluviales a la red de saneamiento municipal con el objeto de evitar tramos de pavimento con placas de hielo en los meses de invierno, generadas fundamentalmente por el vertido de aguas pluviales y nieves en proceso de fusión, a través de las bajantes, al propio viario.

Santa Cruz de la Serós está ubicado en una zona sombría donde en los meses de invierno hay pocas horas de sol. Es un problema habitual en las calles la generación de placas de hielo, y las bajantes que vierten a la calle contribuyen a este hecho.

Por ello se considera adecuado que las bajantes se conecten a la red de saneamiento, para así evitar el aporte de agua que puede congelarse en las calles de los núcleos urbanos, y que todas las edificaciones dispongan de canaleras y bajantes.

Cabe destacar que, respecto al volumen de las aguas residuales tratadas por la EDAR, esta medida no supone una modificación sustancial en el caudal calculado, dado que en la actualidad, las aguas provenientes de los tejados que vierten hacia la calle, igualmente llegan a la EDAR a través de los sumideros existentes en las calles, que están conectados con el colector general que finaliza en la EDAR.

Así, se considera que la modificación tendrá efectos positivos en los cascos urbanos ya que evitará la formación de hielo en la vía pública. Respecto a la red de saneamiento, no se consideran efectos de importancia en la misma, dado que en la actualidad el agua de lluvia ya llega a la red de saneamiento unitaria que finaliza en la nueva EDAR.

6.2.- VALLADOS EN SUELO URBANO

6.2. A. Propuesta:

Se propone la nueva redacción del artículo 3.4.17:

Art. 3.4.17. VALLADOS

1. Las parcelas deberán vallarse mediante muretes de mampostería de piedra de setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal de piedra o sardineles de piedra con vértice superior en ángulo, o con cercas de tablas de madera o barrotes de hierro colado o forjado, hasta la misma altura, completando, en este caso, el vallado con elementos vegetales.

2. En caso de ser necesarias alturas mayores para protección de instalaciones, equipamientos, etc., se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y cercas de tablas de madera, barrotes de hierro colado o forjado hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

3. No se admiten las mallas de ocultación, los setos artificiales ni ningún elemento no acorde con la tipología tradicional.

6.2. B. Justificación de su necesidad o conveniencia y efectos:

El artículo referente a los vallados de las parcelas en el suelo urbano expone:

Art. 3.4.17. VALLADOS

1. Las parcelas deberán vallarse mediante muretes de mampostería de piedra de setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal de piedra o sardineles de piedra con vértice superior en ángulo.

2. En caso de ser necesarias alturas mayores para protección de instalaciones, equipamientos, etc., se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y cercas de tablas de madera, barrotes de hierro colado o forjado hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

Se considera que estos vallados poseen unas características estéticas adecuadas a las particularidades de las edificaciones tradicionales, por lo que se propone mantener los materiales admitidos hasta la fecha para los vallados.

Sin embargo, se entiende que la ejecución de estos vallados puede suponer un gasto de importancia para los promotores y propietarios, que, en ocasiones, deben ejecutar vallados de longitudes importantes para delimitar su finca.

Cabe tener en cuenta que los condicionantes y normas estéticas de obligado cumplimiento en el municipio encarecen la edificación en el mismo, dado que se trata de edificaciones de montaña con mampostería y otros acabados de alta calidad. La ejecución del murete de mampostería puede resultar una carga añadida de importancia.

Así, en las zonas perimetrales de los cascos urbanos de Santa Cruz de la Serós y Binacua, así como en la zona de Esculabolsas, existen parcelas amplias con frentes de gran longitud, tanto a vía pública como a otras parcelas.

Por su parte, en la zona antigua de los cascos urbanos, los vallados son de menor longitud. Por la ocupación de la edificación sobre la alineación oficial, en muchas ocasiones se trata de vallados interiores, que no suelen ser visibles desde la vía pública, dada la disposición de las edificaciones y la topografía de las propias parcelas.

Por todo ello, se considera adecuado admitir este tipo de vallado sin murete de mampostería, de modo que resulte más económico ejecutarlo, pero que de ningún modo menoscabe el aspecto estético del conjunto del casco urbano.

Así, se admite un vallado formado íntegramente por tablas de madera o barrotes de hierro colado o forjado, que se completará con la plantación especies vegetales, admitiéndose igualmente los muretes de mampostería hasta una altura de 70 cm.

Estos materiales ya resultan ser admitidos para los vallados, conforme la redacción actual del artículo 3.4.17, si bien en este caso se podrá prescindir del murete de mampostería de piedra

de setenta (70) centímetros de altura máxima, economizando los vallados de las parcelas, sin descuidar a su vez, las condiciones estéticas de las mismas.

Se considera que esta propuesta no va a variar en gran medida la estética del conjunto de los cascos urbanos, por lo que no posee efectos cualitativos de importancia. Sí se considera un efecto positivo el poder reducir el costo de los vallados para los vecinos y promotores.

6.3.- MATERIAL DE CUBIERTA

6.3. A. Propuesta:

Se propone la nueva redacción del artículo 3.4.8:

Art. 3.4.8. CUBIERTAS

1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

a) Cubierta a cuatro aguas.

b) Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.

c) Cubierta a una agua en volúmenes secundarios de escaso fondo.

2. Las pendientes estarán comprendidas entre los veinticinco (25) y los treinta y cinco (35) grados sexagesimales, es decir, entre el 46 y el 70%, y deberán ser planas, o a lo sumo, rematadas en plano situado en el arranque de la cubierta desde el alero formando un ángulo cóncavo respecto al plano principal.

3. Los materiales de cubierta admitidos serán:

Losa de piedra en el núcleo de Santa Cruz y losa de piedra o teja cerámica o de mortero de colores terrosos en el núcleo de Binacua así como en el ámbito de Esculabolsas.

Piezas cerámicas con una gama cromática similar a la de la losa de piedra tradicional, cuyo modelo sea admitido mediante acuerdo de pleno.

4. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

6.3. B. Justificación de su necesidad o conveniencia y efectos:

Se propone la admisión de otros materiales de cubierta diferentes a la losa de piedra en el núcleo de Santa Cruz de la Serós debido a varios factores.

En primer lugar, el suministro de losa de piedra en las cubiertas de las edificaciones resulta cada día más complicado debido a la falta del propio material. Así, la cantera ubicada en Ena, de la que se nutre el municipio, no ha podido abastecer, durante un tiempo, grandes cantidades de losa de piedra dado que ya se había obtenido la cantidad de material correspondiente a las autorizaciones de las que disponía, si bien recientemente se han ampliado dichas autorizaciones para poder explotar otra beta de roca, esto no soluciona el

problema a largo plazo. Anteriormente también se podía obtener losa de piedra de la cantera de Alastruey, pero hace unos años que no está disponible.

La solución a la que han tenido que recurrir los vecinos, en varias ocasiones, ha sido a la reutilización de losas provenientes de derribos o similares, si bien resulta complicado dado que las piezas deben limpiarse y acondicionarse de nuevo. Las losas se caracterizan por presentar una pátina de musgos y líquenes, que se acumulan durante los años en las mismas, oscureciéndolas. Pues bien, las losas deben quedar limpias de estas impurezas cuando se vuelven a utilizar, suponiendo esto un trabajo, muchas veces inasumible, para los promotores de las edificaciones.

Además, muchas de las piezas reutilizadas se quiebran durante su manipulación, debido a que la piedra está afectada por las condiciones meteorológicas a las que ha sido expuesta durante largo tiempo, y pierde alguna de sus propiedades.

A parte del problema de suministro, existe un problema de costes, dado que, en primer lugar, las losas de piedra resultan costosas en origen. A eso se unen los precios del transporte, que aumentan debido al peso específico de las piezas, mucho mayor que la de una cobertura estándar como puede ser la teja, lo que también influye en una mayor inversión en la estructura de las cubiertas y de las edificaciones en general, que deben reforzarse respecto a otras soluciones, para soportar el peso de las piezas, y, finalmente, el aumento del coste de la mano de obra para su correcta colocación, dado que se invierte mucho más tiempo en la colocación de una cubierta de losa de piedra que en una cubierta de cobertura de teja, por ejemplo.

También existe un problema de falta de mano de obra especializada, dado que son pocos los profesionales de la construcción que coloquen este tipo de tejados.

Así, todas estas características de los tejados de losa de piedra hacen que el precio de la cubierta pueda incrementarse ampliamente respecto a un tejado estándar como el de la teja.

Se entiende, desde el Consistorio, que Santa Cruz de la Serós configura un entorno urbano de gran calidad visual y paisajística, y que a ello contribuye, sin lugar a duda, la disposición, composición y configuración de sus cubiertas. Por ello, previamente a la posibilidad de modificar este artículo, se plantearon otras opciones como las posibles ayudas económicas a las obras de las cubiertas. Sin embargo, esta posibilidad se descartó debido a los escasos recursos del propio Ayuntamiento y a la poca disposición del resto de administraciones.

Así, dadas las características del conjunto urbano existente, se ha realizado un estudio de los posibles materiales a admitir para las cubiertas, consistente en observar muestras de diferentes tipos de tejas, comparando los colores con los diferentes tonos cromáticos que configuran el conjunto urbano.

En este sentido, se descartó la admisión de la teja plana de hormigón en tonos pardos o arena, dado que no se correspondía con la estética pretendida. También se descartó la posibilidad de admitir cubiertas de teja cerámica o de mortero de colores terrosos como las admitidas en el núcleo de Binacua y el ámbito de Esculabolsas, por considerarse que no se corresponde con la estética urbana tradicional.

Una vez exploradas diferentes posibilidades, el Consistorio se decanta por la admisión de cubiertas compuestas por piezas cerámicas de imitación a piedra. Estas cubiertas siguen la estética tradicional dado que se trata de piezas planas, que si se colocan superpuestas, y se corresponden con el color de la losa original, dan un aspecto muy similar a la losa, lo que facilitará su integración en el ambiente urbano.

Dado que existen varias firmas que fabrican este tipo de material y con el objeto de no excluir opciones válidas, se propone que sea, mediante la comparación de las muestras "in situ" y en acuerdo de pleno, donde se admitan los modelos concretos que puedan colocarse.

A continuación se muestran varias imágenes de materiales cerámicos que podrían ser admitidos:



Dadas las variaciones de color en las muestras y la posibilidad de que las fotografías no representen la tonalidad real fehacientemente, se propone que la admisión de los modelos concretos sea mediante acuerdo de Pleno una vez cotejada una muestra real del modelo a colocar.

El efecto previsto de esta propuesta va a ser, inevitablemente, un cambio en la imagen del conjunto urbano de Santa Cruz de la Serós, cuyas edificaciones, a lo largo de los años, podrán ir modificando sus cubiertas, de modo que a lo largo de los lustros puedan verse más edificaciones con la nueva solución prevista, si bien se entiende que las cubiertas de losa seguirán visualizándose en las edificaciones que ahora poseen mejor estado de conservación, y que podrán retejarse sin grandes inconvenientes, pudiendo alargar su vida útil a lo largo del tiempo.

Dado que el material admitido ha sido elegido siguiendo un exhaustivo proceso de selección, se entiende que los efectos serán mínimos, integrándose el nuevo material entre las cubiertas existentes, de modo que los colores y las formas de las tejas sean lo más similares posibles a las losas de piedra, lo que minimiza su impacto visual en la totalidad del conjunto.

Además, también se podrán ejecutar nuevas edificaciones de losa de piedra si así se considera por parte de su propietario, dejando a su criterio una u otra opción.

Otro de los efectos que esta modificación puede acarrear es el desmantelamiento de los tejados de uralita existentes, para los cuales esta modificación representa una oportunidad de adaptarse a la normativa estética de la zona sin tener que realizar una inversión desmesurada. Así, este efecto se considera positivo para el municipio, dado que, en ese sentido, mejorará la estética de alguna de sus edificaciones.

6.4.- VENTANAS INTEGRADAS EN CUBIERTA Y LUCANAS

6.4. A. Propuesta:

Se propone la nueva redacción del artículo

Art. 3.4.11. HUECOS EN CUBIERTA

*1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, **con ventanas en el plano de la misma o con buhardas o lucanas**, a razón de un hueco por cada cincuenta (50) metros cuadrados de cubierta siempre que la superficie en planta de la buharda no suponga más de un 10% de la superficie del faldón correspondiente.*

2. Las buhardas que se proyecten deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

a) Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.

b) El frente de la buharda tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a la anchura de la misma.

c) La cubierta será preferentemente a dos aguas y presentará un vuelo en el frente y en los faldones laterales de al menos veinticinco (25) centímetros.

d) La separación entre buhardas será de al menos vez y media la anchura de la mayor de ellas, con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

e) La separación entre la buharda extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.

f) El plano vertical del frente de la buharda podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero.

3. En casos concretos donde las condiciones de la edificación aconsejen la instalación de lucanas que sobrepasen, en alguno de sus parámetros, lo estipulado en este artículo, se podrá solicitar a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural informe vinculante, donde se deberá pronunciar acerca de la conveniencia de la propuesta, evaluando las características de la edificación, su integración con el entorno y el impacto paisajístico de la cubierta proyectada.

4. Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.

c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

5. En un mismo faldón de cubierta no podrán disponerse diferentes soluciones, no pudiendo encontrarse combinaciones de ventanas y lucanas en el mismo faldón de cubierta.

6.4. B. Justificación de su necesidad o conveniencia y efectos:

Previamente a la Modificación nº 1 del PGOU de Santa Cruz de la Serós las normas urbanísticas permitían ventanas contenidas en el plano de cubierta, y en dicha modificación se planteó la prohibición de las mismas, dado que se consideraban discordantes con el ambiente y la imagen urbana.

Sin embargo, la propuesta contenida en este documento de admitir otros materiales para las cubiertas diferentes a la losa de piedra, hace replantear las condiciones de los huecos de cubierta.

Así, se propone la redacción anterior a la Modificación nº 1 para el artículo 3.4.11, en lo que se refiere a las ventanas contenidas en el plano de cubierta.

En este sentido, existen voces en el municipio que abogan por las ventanas contenidas en el plano de cubierta frente a las lucanas, dado que consideran que las lucanas, con las dimensiones que la normativa municipal admite, no son las tradicionales de la zona, quedando entonces en la misma posición que las ventanas integradas.

Así, se expone que las lucanas no eran comunes en las cubiertas tradicionales en el sentido que ahora se establecen, dado que la planta bajo cubierta no solía ser habitable. Su uso era de granero o almacén, y las lucanas se disponían con el objeto de dotar de algo de luz al interior de la planta, diáfana, y de poder acceder a la cubierta para su reparación.

Se entiende que la evolución de estas edificaciones pasa por dotar de un uso residencial a las plantas bajo cubierta, por lo que, ya en su día, se admitió tanto las lucanas o buhardas como las ventanas integradas en la cubierta.

La admisión de otros materiales distintos de la losa de piedra para las cubiertas, como ya se ha especificado en el punto anterior, afectará a la imagen exterior de las edificaciones y del conjunto del casco urbano, por lo que los efectos de la nueva aceptación de las ventanas integradas serán los mismos ya descritos.

Durante el paso de los años, las cubiertas de Santa Cruz de la Serós irán modificando su aspecto, teniendo en cuenta que los materiales permitidos mitigarán la afección, dado que se trata de las mismas gamas cromáticas que las existentes.

En concreto, la admisión de ventanas integradas en el plano de cubierta puede suponer, en algunos casos, la no implantación de otras soluciones como las lucanas o buhardas. En todo caso, sí que se generará un cambio en la imagen de los cascos urbanos, que será paulatina a lo largo de los años.

6.5.- USOS ADMITIDOS EN EL SUELO URBANO

6.5.1. ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO

6.5.1.A. Propuesta:

Se propone la nueva redacción del artículo:

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO

Art. 5.1.16. CONDICIONES DE USO

1. Uso característico o principal:

a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva con un máximo de tres (3) viviendas por volumen construido.

2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

b) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación c): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

c) Uso productivo:

Taller agroindustrial en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

Almacenes en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén

catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios.

Talleres y artesanía en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

~~c.1) Talleres artesanos: Se admite en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.~~

~~c.2) Pequeña industria: Se admite en la situación b), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.~~

~~c.3) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:~~

~~- En situación b): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie de cien (100) metros cuadrados.~~

~~- En situación b): en calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.~~

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

e) Servicios terciarios:

e.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

e.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.

e.3) Oficinas: En situación a), b) o c).

e.4) Recreativo:

e.4.1) Establecimientos de hostelería en situación b) o c).

e.4.2) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

f) Dotacional:

f.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

f.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

f.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

6.5.1. B. Justificación de su necesidad o conveniencia y efectos:

En primer lugar, se detecta que la denominación de los usos agrario e industrial definidos en el artículo 2.2.11 de las Normas urbanísticas no corresponde con los referidos en el artículo 5.1.16.

En el artículo 2.2.11 se definen, dentro del uso productivo:

a) Uso agrario:

a1) Taller agroindustrial: local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m², potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA.

Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

a2) Explotaciones ganaderas (...)

b) Uso industrial.

b1) Industrias y almacenes en medio rural (...)

b2) Almacenes. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a otros y su venta directa al público, cuyas características permiten su coexistencia con el uso residencial, con las condiciones de compatibilidad que se establecen.

b3) Talleres y artesanía. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven.

Sin embargo, en el artículo 5.1.16 se admiten: Talleres artesanos, pequeña industrial y almacenes.

Así, para subsanar esta inconcreción, se propone la revisión de este apartado, determinando los usos compatibles según la denominación del artículo 2.2.11.

Se entiende que, por su definición, los talleres agroindustriales y los talleres y artesanía, son equivalentes a los usos compatibles “pequeña industria” y “Talleres artesanos”, además de que son adecuados y compatibles con el suelo urbano, por lo que se considera admitir el cambio de denominación en el artículo 5.1.16 para que quede alineado con el artículo 2.2.11.

Ambos usos se consideran compatibles con el suelo urbano tanto en situación b) (En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle) como en situación c) (en edificio de uso exclusivo).

El uso de “Pequeña industria”, que podría ser equivalente al uso de “Taller agroindustrial”, se ampliaría como compatible en edificio de uso exclusivo. En este sentido se indica que esta modificación pretende facilitar el establecimiento de nuevas actividades económicas en el municipio, por lo que se considera adecuado que pequeños talleres puedan instalarse en edificios de uso exclusivo como bordas o pequeños edificios.

En general, esta modificación trata de ampliar los usos permitidos en el suelo urbano, a usos que se consideran compatibles y adecuados al ambiente urbano del municipio, con el objeto de fomentar, en cierto modo, la fijación de la población en el municipio, admitiendo usos

relacionados con actividades económicas que puedan crear puestos de trabajo para los propios residentes.

Por ello, se propone igualmente la admisión del uso de oficina en todas las situaciones (en edificio de viviendas con acceso por elementos comunes del mismo, en edificio de viviendas con acceso independiente desde la calle, y en edificio de uso exclusivo) y el uso de establecimientos de hostelería tanto en situación b) (En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle) como en situación c) (en edificio de uso exclusivo).

En referencia al uso de oficina, no se considera perjudicial en el casco urbano, pudiendo abrir posibilidades de establecimiento en el municipio a profesionales que residan en el mismo, y puedan realizar teletrabajo o establecer su propia oficina, como forma de fijar población.

El uso de hostelería, por su parte, ya está presente en varios establecimientos ubicados en el ámbito de esta norma zonal, por lo que la admisión de este uso regula la situación de los mismos, además de seguir el criterio de fomentar la actividad económica en el municipio, en este caso, complementando los servicios del sector turístico, clave en el entorno municipal.

Respecto al uso de almacén, la normativa vigente los admite en situación b) (En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle) y con una superficie máxima de 100 m². Se propone la admisión de este uso *“en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios”*.

Se debe tener en cuenta que en los cascos urbanos de Santa Cruz de la Serós y Binacua existen multitud de edificaciones tipo borda, tradicionales en la zona, que suelen ser un cuerpo o edificación independiente dentro de una parcela con otra edificación destinada al uso residencial, donde antiguamente se alojaba el ganado o se almacenaban los productos del campo.

Estas bordas han ido modificando su uso, pudiendo servir de aparcamiento, trasteros, almacenes o nuevas viviendas, entre otros.

Así, se admite el uso de almacén en edificio exclusivo con objeto de dar cabida a la realidad existente de estas edificaciones tradicionales, lo que puede facilitar su conservación y rehabilitación. Las limitaciones que se establecen para este uso se consideran adecuadas con los criterios de protección y conservación de los cascos urbanos.

Estas modificaciones propuestas no conllevarán efectos negativos para los cascos urbanos, dado que, independientemente de los usos admitidos, las edificaciones deben atenerse a las normas volumétricas y de adecuación formal establecidas, por lo que el aspecto exterior de las edificaciones no se modifica debido al diferente uso que puedan albergar. Tampoco se propone la admisión de usos que puedan ser perjudiciales para el medio ambiente, o la seguridad y la salud de los propios habitantes de los núcleos urbanos.

Por el contrario, la admisión de estos usos propuestos, fomentan la actividad económica en el municipio, lo que puede tener un efecto favorable sobre la economía de la zona y la fijación de la población. Igualmente, se considera que la ampliación del abanico de usos permitidos puede repercutir en la mejora del paisaje urbano, al llevar aparejadas conservaciones o rehabilitaciones de edificaciones o espacios para destinarlo a nuevos usos, que de otra forma quizá no pudieran ser acometidas.

6.5.2. ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO MEDIA DENSIDAD

6.5.2.A. Propuesta:

Se propone la nueva redacción del artículo:

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO MEDIA DENSIDAD

Art. 5.2.13. CONDICIONES DE USO

1. Uso característico o principal:

a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva.

2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

b) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación c): sin limitación.

c) Uso productivo:

Taller agroindustrial en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

Almacenes en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios.

Talleres y artesanía en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

e) Industrial:

~~e.1) Talleres artesanos: Se admiten en situación b) con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.~~

~~e.2) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.~~

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

e) Servicios terciarios:

e.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

e.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.

Edificio comercial: en situación c), sin limitaciones. Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

e.3) Oficinas: **En situación a), b) o c).**

~~Se admite el uso de oficina en las siguientes condiciones:~~

~~Oficinas profesionales: sin limitación.~~

Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

e.4) Recreativo:

e.4.1) Establecimientos de hostelería en situación b) o c).

e.4.2) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Dotacional:

f.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

f.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

f.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

6.5.2. B. Justificación de su necesidad o conveniencia y efectos:

Como en el caso anterior, se detecta que la denominación de los usos agrario e industrial definidos en el artículo 2.2.11 de las Normas urbanísticas no corresponde con los referidos en el artículo 5.1.16.

En el artículo 2.2.11 se definen, dentro del uso productivo:

a) Uso agrario:

a1) Taller agroindustrial: local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m², potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA.

Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

a2) Explotaciones ganaderas (...)

b) Uso industrial.

b1) Industrias y almacenes en medio rural (...)

b2) Almacenes. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a otros y su venta directa al público, cuyas características permiten su coexistencia con el uso residencial, con las condiciones de compatibilidad que se establecen.

b3) Talleres y artesanía. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven.

Sin embargo, en el artículo 5.2.13 se admiten: Talleres artesanos y almacenes.

Así, para subsanar esta inconcreción, se propone la revisión de este apartado, determinando los usos compatibles según la denominación del artículo 2.2.11.

Se entiende que, por su definición, los talleres y artesanía, es equivalente al uso compatible “Talleres artesanos”, además de que son adecuados y compatibles con el suelo urbano, por lo que se considera admitir el cambio de denominación en el artículo 5.1.16 para que quede alineado con el artículo 2.2.11.

Este uso se considera compatibles con el suelo urbano tanto en situación b) (En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle) como en situación c) (en edificio de uso exclusivo).

El uso de “Taller agroindustrial”, igualmente se considera compatible para esta norma zonal. En este sentido se indica que esta modificación pretende facilitar el establecimiento de nuevas actividades económicas en el municipio, por lo que se considera adecuado que pequeños talleres puedan instalarse tanto en edificios de uso exclusivo como bordas o pequeños edificios, como en edificio de viviendas con acceso independiente.

Como ya se ha expuesto en el apartado anterior, esta modificación trata de ampliar los usos permitidos en el suelo urbano, a usos que se consideran compatibles y adecuados al ambiente urbano del municipio, con el objeto de fomentar, en cierto modo, la fijación de la población en el municipio, admitiendo usos relacionados con actividades económicas que puedan crear puestos de trabajo para los propios residentes.

Por ello, se propone la admisión del uso de oficina en todas las situaciones (en edificio de viviendas con acceso por elementos comunes del mismo, en edificio de viviendas con acceso independiente desde la calle, y en edificio de uso exclusivo) y el uso de establecimientos de hostelería tanto en situación b) (En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle) como en situación c) (en edificio de uso exclusivo).

En referencia al uso de oficina, no se considera perjudicial en el casco urbano, pudiendo abrir posibilidades de establecimiento en el municipio a profesionales que residan en el mismo, y puedan realizar teletrabajo o establecer su propia oficina, como forma de fijar población.

La admisión del uso de hostelería, por su parte, sigue el criterio de fomentar la actividad económica en el municipio, en este caso, complementando los servicios del sector turístico, clave en el entorno municipal.

Respecto al uso de almacén, la normativa vigente los admite en situación b) (En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle) y con una superficie máxima de 200 m². Se propone la admisión de este uso *“en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios”*.

Siguiendo el criterio expuesto para la norma zonal de casco consolidado, se propone la admisión del uso almacén para esta norma zonal. Se pretende que los usos admitidos sean homogéneos en la totalidad de los cascos urbanos, dado el tamaño de los mismos.

Así, se admite el uso de almacén. Las limitaciones que se establecen para este uso se consideran adecuadas con los criterios de protección y conservación de los cascos urbanos.

Estas modificaciones propuestas no conllevarán efectos negativos para los cascos urbanos, dado que, independientemente de los usos admitidos, las edificaciones deben atenerse a las normas volumétricas y de adecuación formal establecidas, por lo que el aspecto exterior de las edificaciones no se modifica debido al diferente uso que puedan albergar. Tampoco se propone la admisión de usos que puedan ser perjudiciales para el medio ambiente, o la seguridad y la salud de los propios habitantes de los núcleos urbanos.

Por el contrario, la admisión de estos usos propuestos, fomentan la actividad económica en el municipio, lo que puede tener un efecto favorable sobre la economía de la zona y la fijación de la población. Igualmente, se considera que la ampliación del abanico de usos permitidos puede repercutir en la mejora del paisaje urbano, al llevar aparejadas conservaciones o rehabilitaciones de edificaciones o espacios para destinarlo a nuevos usos, que de otra forma quizá no pudieran ser acometidas.

6.5.3. ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO BAJA DENSIDAD

6.5.3.A. Propuesta:

Se propone la nueva redacción del artículo:

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO BAJA DENSIDAD

Art. 5.3.12. CONDICIONES DE USO

1. Uso característico o principal:

a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva.

2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes: a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
- En situación c): sin limitación.

b) Uso productivo:

Taller agroindustrial en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

Almacenes en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios.

Talleres y artesanía en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

~~b) Industrial:~~

~~b.1) Talleres artesanos: Se admiten en situación b) con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.~~

~~b.2) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.~~

c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

d) Servicios terciarios:

d.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

d.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Edificio comercial: en situación c), sin limitaciones.

- Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

d.3) Oficinas: **En situación a), b) o c).**

~~Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:~~

~~- Oficinas profesionales: sin limitación.~~

- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

e.4) Recreativo:

e.4.1) Establecimientos de hostelería

e.4.2) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e) Dotacional:

e.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

e.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

e.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

6.5.3. B. Justificación de su necesidad o conveniencia y efectos:

Como en el caso anterior, se detecta que la denominación de los usos agrario e industrial definidos en el artículo 2.2.11 de las Normas urbanísticas no corresponde con los referidos en el artículo 5.1.16.

En el artículo 2.2.11 se definen, dentro del uso productivo:

a) Uso agrario:

a1) Taller agroindustrial: local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m², potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA.

Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

a2) Explotaciones ganaderas (...)

b) Uso industrial.

b1) Industrias y almacenes en medio rural (...)

b2) Almacenes. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a otros y su venta directa al público, cuyas características permiten su coexistencia con el uso residencial, con las condiciones de compatibilidad que se establecen.

b3) Talleres y artesanía. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven.

Sin embargo, en el artículo 5.3.12 se admiten: talleres artesanos y almacenes.

Así, para subsanar esta inconcreción, se propone la revisión de este apartado, determinando los usos compatibles según la denominación del artículo 2.2.11.

Se entiende que, por su definición, los talleres y artesanía, es equivalente al uso compatible "Talleres artesanos", además de que son adecuados y compatibles con el suelo urbano, por lo que se considera admitir el cambio de denominación en el artículo 5.1.16 para que quede alineado con el artículo 2.2.11.

Este uso se considera compatible con el suelo urbano tanto en situación b) (En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle) como en situación c) (en edificio de uso exclusivo).

El uso de "Taller agroindustrial", igualmente se considera compatible para esta norma zonal. En este sentido se indica que esta modificación pretende facilitar el establecimiento de nuevas actividades económicas en el municipio, por lo que se considera adecuado que pequeños talleres puedan instalarse tanto en edificios de uso exclusivo como bordas o pequeños edificios, como en edificio de viviendas con acceso independiente.

Como ya se ha expuesto en el apartado anterior, esta modificación trata de ampliar los usos permitidos en el suelo urbano, a usos que se consideran compatibles y adecuados al ambiente urbano del municipio, con el objeto de fomentar, en cierto modo, la fijación de la población en el municipio, admitiendo usos relacionados con actividades económicas que puedan crear puestos de trabajo para los propios residentes.

Por ello, se propone la admisión del uso de oficina en todas las situaciones (en edificio de viviendas con acceso por elementos comunes del mismo, en edificio de viviendas con acceso independiente desde la calle, y en edificio de uso exclusivo) y el uso de establecimientos de hostelería tanto en situación b) (En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle) como en situación c) (en edificio de uso exclusivo).

En referencia al uso de oficina, no se considera perjudicial en el casco urbano, pudiendo abrir posibilidades de establecimiento en el municipio a profesionales que residan en el mismo, y puedan realizar teletrabajo o establecer su propia oficina, como forma de fijar población.

La admisión del uso de hostelería, por su parte, sigue el criterio de fomentar la actividad económica en el municipio, en este caso, complementando los servicios del sector turístico, clave en el entorno municipal.

Respecto al uso de almacén, la normativa vigente los admite en situación b) (En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle) y con una superficie máxima de 200 m². Se propone la admisión de este uso *“en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios”*.

Siguiendo el criterio expuesto para las normas zonales anteriores, se propone la admisión del uso almacén para esta norma zonal. Se pretende que los usos admitidos sean homogéneos en la totalidad de los cascos urbanos, dado el tamaño de los mismos.

Así, se admite el uso de almacén. Las limitaciones que se establecen para este uso se consideran adecuadas con los criterios de protección y conservación de los cascos urbanos.

Estas modificaciones propuestas no conllevarán efectos negativos para los cascos urbanos, dado que, independientemente de los usos admitidos, las edificaciones deben atenerse a las normas volumétricas y de adecuación formal establecidas, por lo que el aspecto exterior de las edificaciones no se modifica debido al diferente uso que puedan albergar. Tampoco se propone la admisión de usos que puedan ser perjudiciales para el medio ambiente, o la seguridad y la salud de los propios habitantes de los núcleos urbanos.

Por el contrario, la admisión de estos usos propuestos, fomentan la actividad económica en el municipio, lo que puede tener un efecto favorable sobre la economía de la zona y la fijación de la población. Igualmente, se considera que la ampliación del abanico de usos permitidos puede repercutir en la mejora del paisaje urbano, al llevar aparejadas conservaciones o rehabilitaciones de edificaciones o espacios para destinarlo a nuevos usos, que de otra forma quizá no pudieran ser acometidas.

6.5.4. ZONA DE CONSOLIDACIÓN URBANA ÁMBITO ESCULABOLSAS

6.5.4.A. Propuesta:

Se propone la nueva redacción del artículo:

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDACIÓN URBANA ÁMBITO ESCULABOLSAS

Art. 5.4.9. CONDICIONES DE USO

1. Usos principales:

a) Hospedaje en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): sin limitaciones.

b) Residencial: vivienda unifamiliar con un límite máximo de dos viviendas para el total del ámbito.

2. Usos Compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las mismas condiciones que el hospedaje.

b) Uso productivo:

Taller agroindustrial en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

Almacenes en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios.

Talleres y artesanía en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

b) Industrial:

~~b.1) Talleres artesanos: Se admiten en situación b) con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.~~

~~b.2) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.~~

c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

d) Servicios terciarios:

d.1) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b), en planta baja y entreplanta.

d.2) Oficinas: **En situación a), b) o c).**

~~Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:~~

~~- Oficinas profesionales: sin limitación.~~

~~- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en planta baja.~~

d.3) Recreativo en situación b) o c).

c) Dotacional:

e.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las siguientes condiciones:

- En situación b), con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

e.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

d) Uso productivo rústico

- Almacenaje de productos y herramientas directamente relacionados con las tareas agrícolas.

6.5.4. B. Justificación de su necesidad o conveniencia y efectos:

Se trata esta zona del suelo urbano junto a la carretera nacional, alejado de los cascos urbanos tradicionales de Binacua y Santa Cruz de la Serós. En la misma se ubica un hotel y varias edificaciones de usos dispares entre los que se encuentran almacenes y viviendas.

En este caso, la modificación pretende admitir los usos existentes y ampliarlos, de modo que, en la línea general, puedan rehabilitarse o realizarse obras de importancia en las edificaciones existentes, y además, posibilitar el aumento de la actividad económica en la zona.

Como en el caso anterior, se detecta que la denominación de los usos agrario e industrial definidos en el artículo 2.2.11 de las Normas urbanísticas no corresponde con los referidos en el artículo 5.1.16.

En el artículo 2.2.11 se definen, dentro del uso productivo:

a) Uso agrario:

a1) Taller agroindustrial: local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m², potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA.

Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

a2) Explotaciones ganaderas (...)

b) Uso industrial.

b1) Industrias y almacenes en medio rural (...)

b2) Almacenes. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a otros y su venta directa al público, cuyas características permiten su coexistencia con el uso residencial, con las condiciones de compatibilidad que se establecen.

b3) Talleres y artesanía. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven.

Sin embargo, en el artículo 5.4.9 se admiten: talleres artesanos y almacenes.

Así, para subsanar esta inconcreción, se propone la revisión de este apartado, determinando los usos compatibles según la denominación del artículo 2.2.11.

Se entiende que, por su definición, los talleres y artesanía, es equivalente al uso compatible "Talleres artesanos", además de que son adecuados y compatibles con el suelo urbano, por lo que se considera admitir el cambio de denominación en el artículo 5.1.16 para que quede alineado con el artículo 2.2.11.

Este uso se considera compatible con el suelo urbano tanto en situación b) (En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle) como en situación c) (en edificio de uso exclusivo).

El uso de “Taller agroindustrial”, igualmente se considera compatible para esta norma zonal. En este sentido se indica que esta modificación pretende facilitar el establecimiento de nuevas actividades económicas en el municipio, por lo que se considera adecuado que pequeños talleres puedan instalarse tanto en edificios de uso exclusivo como bordas o pequeños edificios, como en edificio de viviendas con acceso independiente.

Como ya se ha expuesto en el apartado anterior, esta modificación trata de ampliar los usos permitidos en el suelo urbano, a usos que se consideran compatibles y adecuados al ambiente urbano del municipio, con el objeto de fomentar, en cierto modo, la fijación de la población en el municipio, admitiendo usos relacionados con actividades económicas que puedan crear puestos de trabajo para los propios residentes.

Por ello, se propone la admisión del uso de oficina en todas las situaciones (en edificio de viviendas con acceso por elementos comunes del mismo, en edificio de viviendas con acceso independiente desde la calle, y en edificio de uso exclusivo).

Respecto al uso recreativo, se propone la admisión del mismo en todos sus epígrafes, dadas las características del ámbito de la norma zonal.

Así, en estos momentos ya existe un hotel en el ámbito, cuya actividad podría complementarse con el establecimiento de usos destinados a la hostelería o al ocio. Además, la ubicación de este suelo, a pie de la carretera nacional, favorece la implantación de este tipo de usos destinados al servicio de las personas y en relación con los desarrollos turísticos.

Así, desde el objetivo de fomentar las actividades económicas en el municipio, se propone la admisión del uso recreativo en la zona de Esculabolsas, en situación b) y c).

Respecto al uso de almacén, la normativa vigente los admite en situación b) (En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle) y con una superficie máxima de 200 m². Se propone la admisión de este uso *“en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios”*.

Siguiendo el criterio expuesto para las normas zonales anteriores, se propone la admisión del uso almacén para esta norma zonal. De hecho, se puede observar que en el ámbito existen edificaciones destinadas a almacén, tanto tradicionales como otra más actual.

Así, se admite el uso de almacén en edificio exclusivo con objeto de dar cabida a la realidad existente de estas edificaciones, lo que puede facilitar su conservación y rehabilitación. Las limitaciones que se establecen para este uso se consideran adecuadas con los criterios de protección y conservación de los cascos urbanos.

Estas modificaciones propuestas no conllevarán efectos negativos para esta zona, dado que, independientemente de los usos admitidos, las edificaciones deben atenerse a las normas volumétricas y de adecuación formal establecidas, por lo que el aspecto exterior de las edificaciones no se modifica debido al diferente uso que puedan albergar. Tampoco se propone la admisión de usos que puedan ser perjudiciales para el medio ambiente, o la seguridad y la salud de los propios habitantes de los núcleos urbanos.

Por el contrario, la admisión de estos usos propuestos, fomentan la actividad económica en el municipio, lo que puede tener un efecto favorable sobre la economía de la zona y la fijación de

la población. Igualmente, se considera que la ampliación del abanico de usos permitidos puede repercutir en la mejora del paisaje urbano, al llevar aparejadas conservaciones o rehabilitaciones de edificaciones o espacios para destinarlo a nuevos usos, que de otra forma quizá no pudieran ser acometidas.

6.6.- FICHA Nº 5 DEL CATÁLOGO

6.6. A. Propuesta:

Se propone la modificación de la ficha nº 5 del Catálogo de modo que, dentro de las condiciones de intervención, se admitan demoliciones parciales o totales de la edificación, en caso de ruina legal o técnica, con una nueva redacción del punto 10 de dicha ficha:

10. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

10.1. Obras permitidas:

- La actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.
- Obras de restauración.
- Obras de conservación.
- Obras de consolidación.
- Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento.
- Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elemento puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.
- **Obras de demolición total o parcial, únicamente en el caso de ruina legal o técnica.**

10.2. Obras prohibidas:

- La demolición de las edificaciones salvo **en el caso de ruina legal o técnica** o cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

Esto implica igualmente la modificación del artículo 6.1.6. del siguiente modo:

Art. 6.1.6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO SEGUNDO. NIVEL ESTRUCTURAL

1. Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

2. En general, la catalogación si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

3. Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico **o salvo que la ficha correspondiente al Catálogo se indique lo contrario.**

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

b.1) Obras de restauración.

b.2) Obras de conservación.

b.3) Obras de consolidación.

b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...

b.5) Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elementos puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

6.6. B. Justificación de su necesidad o conveniencia y efectos:

Se trata esta modificación puntual de un caso muy particular y concreto. Así, versa sobre un inmueble que actualmente se encuentra en estado de ruina. La parcela posee referencia catastral 1208607XN9110N0001PB.

Como antecedentes, se expone que en el año 2018 se inició expediente mediante Decreto 69/2018, que versaba sobre Orden de ejecución para el inmueble, consistente en varias actuaciones tendentes a la demolición de los elementos que suponían un riesgo o peligro y la ejecución de una nueva cubierta similar a la original.

La Orden de ejecución no fue llevada a cabo, por lo que se iniciaron los trámites para imponer las correspondientes multas coercitivas, conforme a la normativa de aplicación.

Concretamente, se impusieron 3 multas coercitivas que no fueron abonadas:

- Decreto de Alcaldía 23/2019 de 30 de mayo de 2019, multa de 9.640 €
- Decreto de Alcaldía 49/2019 de 5 de diciembre de 2019, multa de 9.640 €
- Decreto de Alcaldía 23/2020 de 15 de mayo de 2020, multa de 9.640 €

En cada uno de estos tres Decretos, se recordaba el contenido de la Orden de ejecución inicial, requiriendo las actuaciones propuestas en la misma.

Una vez agotados los plazos, el expediente fue remitido a la Diputación Provincial de Huesca, para que, por vía ejecutiva, continuara la tramitación del expediente.

La Unidad de Embargos de la DPH tramitó el embargo del inmueble, el cual fue subastado, quedando desierta dicha subasta.

Finalmente, en el año 2021, mediante Decreto de la DPH, se adjudicó al Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós la finca, como adjudicación de bienes al ente acreedor.

Durante el tiempo que duró la tramitación del expediente, el estado del inmueble fue empeorando, convirtiéndose en una ruina.

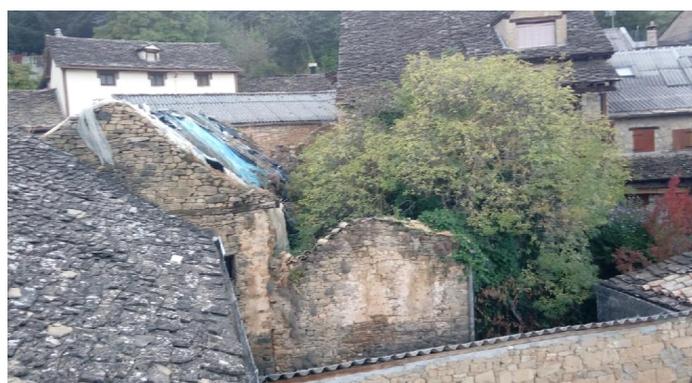
En estos momentos, únicamente conserva la fachada a calle, y parte del forjado de techo de planta baja, apuntalado en toda su superficie.



Estado del inmueble en el año 2018



Estado del inmueble en el año 2020. Fachada



Estado del inmueble en el año 2020. Zona trasera



Estado del inmueble en el año 2020. Planta baja



Estado del inmueble en el año 2022. Fachada trasera y planta baja



Estado del inmueble en marzo del año 2023

Así, la edificación ha perdido su cubierta junto a las dos lucernas, la chimenea y la fachada posterior. Además, el paño de la fachada principal se encuentra en estado no adecuado de conservación, presentando deficiencias de importancia.

Las normas urbanísticas exponen lo siguiente:

Ficha nº 5 del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural:

En el punto 9, estado de conservación, la ficha indica que *“Su estado de conservación es deficiente”*.

En el punto 10.2, obras prohibidas, apunta:

“La demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.”

Art. 6.1.4. CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRA

El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.*
- b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.*
- c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.*
- d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.*
- e) Las obras de rehabilitación y reestructuración **no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.***

f) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación del Casco Consolidado, a salvo de las precisiones que puedan establecerse en las U.E. delimitadas en esta zona.

Art. 6.1.6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO SEGUNDO. NIVEL ESTRUCTURAL

1. Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

2. En general, la catalogación si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

3. Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.

a) **Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.**

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

b.1) Obras de restauración.

b.2) Obras de conservación.

b.3) Obras de consolidación.

b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...

b.5) Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elementos puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

Art. 6.1.9. TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS

El siguiente cuadro expresa de forma sintética los tipos de obras permitidos en función del grupo de protección:

Tipos de Obras		GRUPO I NIVEL INTEGRAL	GRUPO II NIVEL ESTRUCTURAL	GRUPO III NIVEL AMBIENTAL
Obras en los edificios	RESTAURACIÓN	SI	SI	SI
	CONSERVACIÓN	SI	SI	SI
	CONSOLIDACIÓN	SI	SI	SI
	ACONDICIONAMIENTO	1	SI	SI
	REHABILITACIÓN	2	SI	SI
	REESTRUCTURACIÓN	NO	SI	SI
Obras de demolición	DEMOLICIÓN TOTAL	NO	3	3
	DEMOLICIÓN PARCIAL	4	4	5
Obras de nueva edificación	SUSTITUCIÓN	NO	5	5
	AMPLIACIÓN	NO	6	6

a) Sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción.

b) Sin afectar a los elementos morfológicos protegidos.

- c) *Sólo en caso de ruina legal o técnica.*
- d) *Sólo de cuerpos añadidos a la construcción original y carentes de valor arquitectónico.*
- e) *Sólo en caso de admitirse la demolición.*
- f) *Hasta los límites de aprovechamiento fijados en su zona.*

Como se aprecia en las fotografías, la edificación posee una altura de plantas menor que la necesaria para el uso residencial, por lo que se sería necesario modificar la altura de los huecos existentes, cosa que sería posible en virtud del artículo 6.1.4 letra e), para que los nuevos forjados se colocaran a las alturas necesarias, implicando la modificación de la fachada en la mayoría de su paño conservado.

Es decir, la posible rehabilitación de la fachada, que es el único paño que conserva el inmueble, implicaría la modificación de todos sus huecos, por lo que realmente, la fachada debería ser desmontada prácticamente en su totalidad.

Además, se observa que en el artículo 6.1.9, para las obras de demolición total en el grupo II, se admite “Sólo en caso de ruina legal o técnica”.

Esta premisa parece contradecir el resto de las menciones a las demoliciones en el artículo 6.1.6. y en la ficha del catálogo, sin embargo, se considera una apreciación adecuada.

Por último, se expone que en la Resolución de la Dirección General del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte en relación al Plan General de Ordenación Urbana (subsanción), nº expediente 27/11, se indicaba:

“Se recuerda que el Catálogo de elementos unitarios protegidos, aprobado en éste plan, es a todos los efectos de tutela y competencia municipal, según el art. 56 del Decreto 52/2022 de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999 Urbanística, excepción de los BIC, bienes catalogados y bienes inventariados de toda índole, declarados o incoados, que lo son de tutela de la Dirección General de Patrimonio Cultural, según art. 11 y concordantes de la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés”.

En este sentido, el inmueble al que se refiere la ficha nº 5 no se encuentra catalogado ni inventariado, declarado o incoado, según información de la que se dispone.

Así, dadas las condiciones existentes del inmueble, y la posibilidad ya contemplada en el artículo 6.1.9 de que sea posible la demolición en casos de ruina, se considera adecuado admitir, en la ficha nº 5, la demolición como obra admitida en el caso de ruina legal o técnica.

Ello implica, igualmente, la modificación del artículo 6.1.6 en este sentido.

Por todo lo expuesto, se considera adecuada la modificación. El efecto de la misma es la posibilidad de demolición de los restos del inmueble que aún siguen en pie. Si bien puede parecer una situación contradictoria con lo dispuesto en el Catálogo y el PGOU, se hace notar que el estado del inmueble, dadas sus actuales características, es de ruina, por lo que los valores que se pretendían conservar, no existen ya de hecho. Por ello, esta modificación únicamente regulariza una situación de hecho preexistente.

6.7.- CARPAS ADSCRITAS AL USO DE RESTAURACIÓN.

6.7. A. Propuesta:

Se propone la nueva redacción del artículo 3.4.19:

Art. 3.4.19. VOLÚMENES AUXILIARES EN LOS USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS Y DOTACIONAL

En los volúmenes auxiliares que sirvan al principal destinado a usos de servicios terciarios o uso dotacional, como pueden ser terrazas de bares o restaurantes, porches auxiliares, elementos de escasa entidad y pequeña superficie, etc., se podrán permitir materiales de cubrición naturales como el brezo, el cañizo, los toldos en colores claros y similares.

Se permiten igualmente las estructuras con cerramientos acristalados, en planta baja, siempre que la perfilería cumpla las condiciones correspondientes al artículo 3.4.12 “Carpinterías exteriores” y el volumen auxiliar se ajuste a las condiciones formales y volumétricas de la zona en la que se encuentre.

Las estructuras desmontables de mayor entidad, como carpas, se permitirán siempre que su carácter sea temporal, debiendo hacer constar en la licencia esta circunstancia, **así como el plazo máximo para el que se concede dicha licencia. Este tipo de estructuras podrán obtener licencia, como máximo, para 10 días consecutivos.** Antes de finalizar el plazo indicado en la licencia, la estructura deberá ser desmontada y retirada en su totalidad.

La instalación de los elementos indicados en este artículo deberá contar con informe técnico municipal favorable, que corrobore la ausencia de impacto visual de importancia y la integración de estos elementos con el entorno.

6.7. B. Justificación de su necesidad o conveniencia y efectos:

Se propone la modificación de este artículo dentro del criterio general de facilitar, desde el propio urbanismo, las actividades económicas en el municipio. Así, se entiende que los usos terciarios y dotacionales, en ocasiones, tienen necesidades puntuales de ampliación de sus espacios cubiertos, pudiendo solucionarse con la instalación de carpas desmontables.

En este caso, se propone eliminar la mención del plazo máximo que pueden estar montadas estas estructuras, con objeto de flexibilizar las condiciones de las mismas, de modo que en la licencia, una vez justificado el carácter temporal de las mismas, y su necesidad para un periodo de tiempo determinado, se pueda incluir el plazo en cada caso.

Se considera esta propuesta una modificación menor, que facilita la actividad de estos establecimientos, dado que los costes que supone el montaje y desmontaje de las carpas, puede compensarse con periodos de actividad mayores a los estipulados anteriormente, de modo que se facilita y fomenta la actividad de los usos terciarios y dotacionales.

Por ello se considera adecuada la modificación planteada. Los efectos de la misma no se consideran de importancia, si bien podrá suceder que en los usos de servicios terciarios y dotacionales, se ubiquen carpas más de 10 días seguidos. Se entiende que el informe técnico municipal favorable corrobora la ausencia de impacto visual de importancia y la integración en

el entorno, por lo que se considera que los efectos paisajísticos quedan limitados.

Respecto a la actividad económica, los efectos pueden ser favorables, en el sentido de fomentar y afianzar el sector de servicios y turístico en el municipio, al favorecer las instalaciones temporales para eventos o similares, que puedan atraer a visitantes en el municipio.

6.8.- ANUNCIOS Y CARTELES

6.8. A. Propuesta:

Se propone la nueva redacción del artículo 5.1.15:

Art. 5.1.15. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio.

~~b) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros.~~

b) En las fachadas exteriores se permite la colocación de anuncios y carteles en los huecos comerciales de planta baja o sobre los mismos, de tamaño proporcionado al hueco, y saliente máximo de 15 cm desde el plano de fachada. Los materiales de los mismos y su aspecto deberán ser acordes con la edificación y el ambiente urbano, admitiéndose una gama de colores similar a los de los materiales admitidos para el resto de la fachada, carpinterías y cubiertas del edificio.

c) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

6.8. B. Justificación de su necesidad o conveniencia y efectos:

Pretende esta modificación ampliar la posibilidad de colocación de anuncios y carteles en los establecimientos comerciales, terciarios y en general, los que desarrollen una actividad económica, de modo que no se limite su ubicación únicamente en el interior de los huecos de la planta baja.

Ocurre a menudo que los huecos en planta baja son los existentes, sin poder ampliarse en altura por las condiciones existentes de la edificación, necesitando la mayoría o la totalidad de la altura del hueco para la propia puerta de acceso o para la iluminación del interior.

Igualmente, se encuentran en el casco urbano de Santa Cruz de la Serós diversos negocios con carteles adosados o fijados a las fachadas, y que, en general, no desvirtúan la imagen del conjunto urbano, dado que se trata de carteles en gamas de colores oscuros, ocres, o madera oscurecida, que encaja con el ambiente urbano.

Con objeto de flexibilizar las condiciones existentes, se propone esta modificación, que se considera muy puntual, menor, y que no desvirtúa las condiciones del ambiente de los núcleos urbanos.

Los efectos son mínimos dado que, como se ha indicado, existen carteles y anuncios de estas características en el casco urbano, quedando los mismos integrados.

7.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

Mediante la presentación de esta documentación se insta a la formulación de la “Modificación Nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de la Serós (Huesca)”, en base al procedimiento previsto en el artículo 57 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, por remisión del Artículo 85 del mismo.

De este modo, según el Artículo 57, corresponde:

- 1. La aprobación inicial de los planes parciales corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno. Una vez aprobados inicialmente, se someterán simultáneamente a informe de los órganos competentes y a información pública, por el plazo mínimo de un mes. Concluido el periodo de información pública o, en su caso, el plazo de emisión de algún informe sin que se hubiese emitido, si fuere superior, el expediente se someterá a informe del órgano autonómico competente.*
- 2. Cuando, de conformidad con la legislación en materia ambiental, sea preciso realizar evaluación ambiental estratégica del plan, con carácter previo a la aprobación inicial, el promotor presentará ante el órgano ambiental solicitud de inicio y documentación que, conforme al trámite ordinario o simplificado que proceda, se regule en la legislación ambiental.*
- 3. Una vez concluido el trámite de participación pública con los informes sectoriales emitidos, se remitirá el expediente completo al Consejo Provincial de Urbanismo, que emitirá informe siendo vinculante en caso de ser desfavorable, salvo que se haya dictado la resolución de homologación regulada en el apartado siguiente. El plazo para emitir y comunicar al municipio el informe del órgano autonómico será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable. El informe se emitirá conforme a los mismos criterios que para la aprobación definitiva de planes generales establece el artículo 49.*
- 4. Los municipios podrán solicitar al Gobierno de Aragón que la intervención autonómica en el planeamiento derivado tenga un carácter facultativo. Para ello:*
 - a) Se deberá acreditar la existencia de medios técnicos municipales o comarcales adecuados para la supervisión del cumplimiento de la legalidad y la garantía de un adecuado desarrollo urbano derivada de la correcta planificación efectuada por el instrumento de planeamiento general.*
 - b) El Gobierno de Aragón dictará resolución homologando dicha acreditación con vigencia para el desarrollo del plan general correspondiente y con el alcance que en la misma se establezca. Podrá ser revocada de oficio, con audiencia del Ayuntamiento afectado, como consecuencia del incumplimiento municipal de los condicionamientos establecidos en la letra a) de este apartado.*
- 5. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas. Cuando el plan haya sido sometido a evaluación ambiental, el Ayuntamiento Pleno integrará en el mismo los aspectos ambientales al aprobarlo definitivamente conforme a lo establecido en legislación autonómica de evaluación ambiental.*
- 6. La eficacia del acuerdo de aprobación definitiva estará condicionada a la remisión, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y, en su caso, de las normas urbanísticas y ordenanzas en el Boletín correspondiente, de un ejemplar del documento aprobado definitivamente, con acreditación suficiente de su correspondencia con la aprobación definitiva, al Consejo Provincial, en soporte digital con los criterios de la norma técnica de planeamiento.*

Con la siguiente particularidad, indicada en el artículo 85 antedicho:

Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la declaración ambiental estratégica en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

En Santa Cruz de la Seros, a la fecha de la firma electrónica

DANIEL DÍAZ OCHE
ARQ. COL. Nº 3705 POR EL C.O.A.A.

PARTE II: PLANEAMIENTO VIGENTE

II.1 NORMAS URBANÍSTICAS

A continuación se transcriben los artículos de las Normas Urbanísticas que son objeto de modificación:

Art. 3.4.8. CUBIERTAS

1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

- a) Cubierta a cuatro aguas.
- b) Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.
- c) Cubierta a una agua en volúmenes secundarios de escaso fondo.

2. Las pendientes estarán comprendidas entre los veinticinco (25) y los treinta y cinco (35) grados sexagesimales, es decir, entre el 46 y el 70%, y deberán ser planas, o a lo sumo, rematadas en plano situado en el arranque de la cubierta desde el alero formando un ángulo cóncavo respecto al plano principal.

3. Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a los tradicionalmente empleados en el núcleo: losa de piedra en el núcleo de Santa Cruz y losa de piedra o teja cerámica o de mortero de colores terrosos en el núcleo de Binacua así como en el ámbito de Esculabolsas.

4. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

Art. 3.4.11. HUECOS EN CUBIERTA

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, únicamente con buhardas o lucanas, a razón de un hueco por cada cincuenta (50) metros cuadrados de cubierta siempre que la superficie en planta de la buharda no suponga más de un 10% de la superficie del faldón correspondiente.

2. Las buhardas que se proyecten deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

a) Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.

b) El frente de la buharda tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a la anchura de la misma.

c) La cubierta será preferentemente a dos aguas y presentará un vuelo en el frente y en los faldones laterales de al menos veinticinco (25) centímetros.

d) La separación entre buhardas será de al menos vez y media la anchura de la mayor de ellas, con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

e) La separación entre la buharda extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.

f) El plano vertical del frente de la buharda podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero.

3. En casos concretos donde las condiciones de la edificación aconsejen la instalación de lucanas que sobrepasen, en alguno de sus parámetros, lo estipulado en este artículo, se podrá solicitar a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural informe vinculante, donde se deberá pronunciar acerca de la conveniencia de la propuesta, evaluando las características de la edificación, su integración con el entorno y el impacto paisajístico de la cubierta proyectada.

Art. 3.4.17. VALLADOS

1. Las parcelas deberán vallarse mediante muretes de mampostería de piedra de setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal de piedra o sardineles de piedra con vértice superior en ángulo.

2. En caso de ser necesarias alturas mayores para protección de instalaciones, equipamientos, etc., se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y cercas de tablas de madera, barrotes de hierro colado o forjado hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

Art. 3.4.19. Volúmenes auxiliares en los usos de servicios terciarios y dotacional

En los volúmenes auxiliares que sirvan al principal destinado a usos de servicios terciarios o uso dotacional, como pueden ser terrazas de bares o restaurantes, porches auxiliares, elementos de escasa entidad y pequeña superficie, etc., se podrán permitir materiales de cubrición naturales como el brezo, el cañizo, los toldos en colores claros y similares.

Se permiten igualmente las estructuras con cerramientos acristalados, en planta baja, siempre que la perfilería cumpla las condiciones correspondientes al artículo 3.4.12 “Carpinterías exteriores” y el volumen auxiliar se ajuste a las condiciones formales y volumétricas de la zona en la que se encuentre.

Las estructuras desmontables de mayor entidad, como carpas, se permitirán siempre que su carácter sea temporal, debiendo hacer constar en la licencia esta circunstancia. Este tipo de estructuras podrán obtener licencia, como máximo, para 10 días consecutivos. Antes de finalizar el plazo indicado en la licencia, la estructura deberá ser desmontada y retirada en su totalidad.

La instalación de los elementos indicados en este artículo deberá contar con informe técnico municipal favorable, que corrobore la ausencia de impacto visual de importancia y la integración de estos elementos con el entorno.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO

Art. 5.1.15. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición

que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

- a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio.
- b) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros.
- c) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio

Art. 5.1.16. CONDICIONES DE USO

1. Uso característico o principal:

a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva con un máximo de tres (3) viviendas por volumen construido.

2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

b) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación c): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

c) Industrial:

c.1) Talleres artesanos: Se admite en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

c.2) Pequeña industria: Se admite en la situación b), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

c.3) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:

- En situación b): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie de cien (100) metros cuadrados.

- En situación b): en calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de

las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

e) Servicios terciarios:

e.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

e.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.

e.3) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. f) Dotacional:
 - f.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.
 - f.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).
 - f.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO MEDIA DENSIDAD

Art. 5.2.13. CONDICIONES DE USO

1. Uso característico o principal:

a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva.

2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

b) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación c): sin limitación.

c) Industrial:

c.1) Talleres artesanos: Se admiten en situación b) con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

c.2) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

e) Servicios terciarios:

e.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

e.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.

Edificio comercial: en situación c), sin limitaciones. Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

e.3) Oficinas: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

Oficinas profesionales: sin limitación.

Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

e.4) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Dotacional:

f.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

f.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

f.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO BAJA DENSIDAD

Art. 5.3.12. CONDICIONES DE USO

1. Uso característico o principal:

a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva.

2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes: a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): sin limitación.

b) Industrial:

b.1) Talleres artesanos: Se admiten en situación b) con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

b.2) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

d) Servicios terciarios:

d.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

d.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Edificio comercial: en situación c), sin limitaciones.
- Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.
- d.3) Oficinas: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:
 - Oficinas profesionales: sin limitación.
 - Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.
- d.4) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:
 - En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- e) Dotacional:
 - e.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.
 - e.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).
 - e.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDACIÓN URBANA ÁMBITO ESCULABOLSAS

Art. 5.4.9. CONDICIONES DE USO

1. Usos principales:

a) Hospedaje en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
- En situación c): sin limitaciones.

b) Residencial: vivienda unifamiliar con un límite máximo de dos viviendas para el total del ámbito.

2. Usos Compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las mismas condiciones que el hospedaje.

b) Industrial:

b.1) Talleres artesanos: Se admiten en situación b) con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

b.2) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

a) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

b) Servicios terciarios:

d.1) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta baja y entreplanta.
- Agrupación comercial: en situación b), en planta baja y entreplanta.

d.2) Oficinas: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: sin limitación.
- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en planta baja.

c) Dotacional:

e.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las siguientes condiciones:

- En situación b), con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

e.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

d) Uso productivo rústico

- Almacenaje de productos y herramientas directamente relacionados con las tareas agrícolas.

Art. 6.1.6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO SEGUNDO. NIVEL ESTRUCTURAL

1. Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

2. En general, la catalogación si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

3. Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

b.1) Obras de restauración.

b.2) Obras de conservación.

b.3) Obras de consolidación.

b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...

b.5) Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elementos puntuales para

la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

II.2 CATÁLOGO PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL

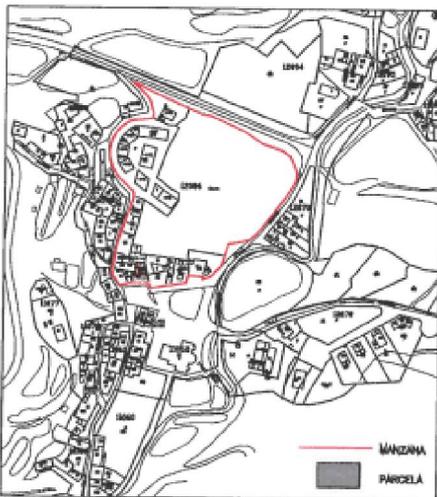
A continuación se transcribe la ficha que es objeto de modificación:

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA CRUZ DE LA SERÓS

FICHA Nº 5	
1. DENOMINACIÓN DEL BIEN:	REFERENCIA CATASTRAL: 12086-07
-	
2. SITUACIÓN:	
PLAZA MAYOR Nº 7	
3. GRADO DE PROTECCIÓN DEL BIEN EN EL PGOU:	
NIVEL ESTRUCTURAL	
4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	
5. PROPIEDAD DEL BIEN:	
PARTICULAR	
6. CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU:	
ZONA RESIDENCIAL CASCO CONSOLIDADO	
7. USO ACTUAL:	
RESIDENCIAL	
8. DESCRIPCIÓN:	
Se trata de una edificación representativa de la arquitectura tradicional, de sillería de piedra, alero de canetes de madera y cubierta de losa con dos pequeñas lucanas. Destaca la portada.	
9. ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
Su estado de conservación es deficiente.	
10. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN:	
10.1. Obras permitidas: <ul style="list-style-type: none"> • La actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación. • Obras de restauración. • Obras de conservación. • Obras de consolidación. • Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento. • Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elementos puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona. 	
10.2. Obras prohibidas: <ul style="list-style-type: none"> • La demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico. 	

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

FICHA Nº 05	
NIVEL DE PROTECCION	ESTRUCTURAL
CALLE	PLAZA MAYOR Nº 7
REFERENCIA CATASTRAL	12086-07



PARTE III. NUEVO CONTENIDO DEL PLAN. PLANEAMIENTO MODIFICADO

III.1 NORMAS URBANÍSTICAS

A continuación se adjuntan los artículos de las Normas Urbanísticas con las modificaciones propuestas:

Art. 3.3.12. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

(Nuevo artículo)

Todos los edificios deberán contar con canaleras o canales, las cuales deben quedar conectadas a la red de saneamiento municipal. Por lo tanto, no se permite la evacuación de aguas pluviales a la vía pública.

Art. 3.4.8. CUBIERTAS

(Sustituye al artículo 3.4.8. de las Normas urbanísticas)

1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

- a) Cubierta a cuatro aguas.
- b) Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.
- c) Cubierta a una agua en volúmenes secundarios de escaso fondo.

2. Las pendientes estarán comprendidas entre los veinticinco (25) y los treinta y cinco (35) grados sexagesimales, es decir, entre el 46 y el 70%, y deberán ser planas, o a lo sumo, rematadas en plano situado en el arranque de la cubierta desde el alero formando un ángulo cóncavo respecto al plano principal.

3. Los materiales de cubierta admitidos serán:

Losa de piedra en el núcleo de Santa Cruz y losa de piedra o teja cerámica o de mortero de colores terrosos en el núcleo de Binacua así como en el ámbito de Esculabolas.

Piezas cerámicas con una gama cromática similar a la de la losa de piedra tradicional, cuyo modelo sea admitido mediante acuerdo de pleno.

4. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

Art. 3.4.11. HUECOS EN CUBIERTA

(Sustituye al artículo 3.4.11. de las Normas urbanísticas)

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, con ventanas en el plano de la misma o con buhardas o lucanas, a razón de un hueco por cada cincuenta (50) metros cuadrados de cubierta siempre que la superficie en planta de la buharda no suponga más de un 10% de la superficie del faldón correspondiente.

2. Las buhardas que se proyecten deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

- a) Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.
 - b) El frente de la buharda tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a la anchura de la misma.
 - c) La cubierta será preferentemente a dos aguas y presentará un vuelo en el frente y en los faldones laterales de al menos veinticinco (25) centímetros.
 - d) La separación entre buhardas será de al menos vez y media la anchura de la mayor de ellas, con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
 - e) La separación entre la buharda extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.
 - f) El plano vertical del frente de la buharda podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero.
3. En casos concretos donde las condiciones de la edificación aconsejen la instalación de lucanas que sobrepasen, en alguno de sus parámetros, lo estipulado en este artículo, se podrá solicitar a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural informe vinculante, donde se deberá pronunciar acerca de la conveniencia de la propuesta, evaluando las características de la edificación, su integración con el entorno y el impacto paisajístico de la cubierta proyectada.
4. Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:
- a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
 - b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.
 - c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
 - d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.
5. En un mismo faldón de cubierta no podrán disponerse diferentes soluciones, no pudiendo encontrarse combinaciones de ventanas y lucanas en el mismo faldón de cubierta.

Art. 3.4.17. VALLADOS

(Sustituye al artículo 3.4.17. de las Normas urbanísticas)

1. Las parcelas deberán vallarse mediante muretes de mampostería de piedra de setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal de piedra o sardineles de piedra con vértice superior en ángulo, o con cercas de tablas de madera o barrotes de hierro colado o forjado, hasta la misma altura, completando, en este caso, el vallado con elementos vegetales.
2. En caso de ser necesarias alturas mayores para protección de instalaciones, equipamientos, etc., se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y cercas de tablas de madera, barrotes de hierro colado o forjado hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.
3. No se admiten las mallas de ocultación, los setos artificiales ni ningún elemento no acorde

con la tipología tradicional.

Art. 3.4.19. VOLÚMENES AUXILIARES EN LOS USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS Y DOTACIONAL

(Sustituye al artículo 3.4.19. de las Normas urbanísticas)

En los volúmenes auxiliares que sirvan al principal destinado a usos de servicios terciarios o uso dotacional, como pueden ser terrazas de bares o restaurantes, porches auxiliares, elementos de escasa entidad y pequeña superficie, etc., se podrán permitir materiales de cubrición naturales como el brezo, el cañizo, los toldos en colores claros y similares.

Se permiten igualmente las estructuras con cerramientos acristalados, en planta baja, siempre que la periferia cumpla las condiciones correspondientes al artículo 3.4.12 “Carpinterías exteriores” y el volumen auxiliar se ajuste a las condiciones formales y volumétricas de la zona en la que se encuentre.

Las estructuras desmontables de mayor entidad, como carpas, se permitirán siempre que su carácter sea temporal, debiendo hacer constar en la licencia esta circunstancia, así como el plazo máximo para el que se concede dicha licencia. Antes de finalizar el plazo indicado en la licencia, la estructura deberá ser desmontada y retirada en su totalidad.

La instalación de los elementos indicados en este artículo deberá contar con informe técnico municipal favorable, que corrobore la ausencia de impacto visual de importancia y la integración de estos elementos con el entorno.

Art. 5.1.15. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

(Sustituye al artículo 5.1.15. de las Normas urbanísticas)

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio.

b) En las fachadas exteriores se permite la colocación de anuncios y carteles en los huecos comerciales de planta baja o sobre los mismos, de tamaño proporcionado al hueco, y saliente máximo de 15 cm desde el plano de fachada. Los materiales de los mismos y su aspecto deberán ser acordes con la edificación y el ambiente urbano, admitiéndose una gama de colores similar a los de los materiales admitidos para el resto de la fachada, carpinterías y cubiertas del edificio.

c) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO

Art. 5.1.16. CONDICIONES DE USO

(Sustituye al artículo 5.1.16. de las Normas urbanísticas)

1. Uso característico o principal:

a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva con un máximo de tres (3) viviendas por volumen construido.

2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

b) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación c): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

c) Uso productivo:

Taller agroindustrial en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

Almacenes en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios.

Talleres y artesanía en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

e) Servicios terciarios:

e.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

e.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.

e.3) Oficinas: En situación a), b) o c).

e.4) Recreativo:

e.4.1) Establecimientos de hostelería en situación b) o c).

e.4.2) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

f) Dotacional:

f.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

f.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

f.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO MEDIA DENSIDAD

Art. 5.2.13. CONDICIONES DE USO

(Sustituye al artículo 5.2.13. de las Normas urbanísticas)

1. Uso característico o principal:

a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva.

2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

b) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación c): sin limitación.

c) Uso productivo:

Taller agroindustrial en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

Almacenes en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios.

Talleres y artesanía en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

e) Servicios terciarios:

e.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

e.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.

Edificio comercial: en situación c), sin limitaciones. Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

e.3) Oficinas: En situación a), b) o c).

Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

e.4) Recreativo:

e.4.1) Establecimientos de hostelería en situación b) o c).

e.4.2) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Dotacional:

f.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

f.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

f.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO BAJA DENSIDAD

Art. 5.3.12. CONDICIONES DE USO

(Sustituye al artículo 5.3.12. de las Normas urbanísticas)

1. Uso característico o principal:

a) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva.

2. Usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes: a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): sin limitación.

b) Uso productivo:

Taller agroindustrial en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

Almacenes en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios.

Talleres y artesanía en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

d) Servicios terciarios:

d.1) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

d.2) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Edificio comercial: en situación c), sin limitaciones.

- Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

d.3) Oficinas: En situación a), b) o c).

- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

e.4) Recreativo:

e.4.1) Establecimientos de hostelería

e.4.2) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e) Dotacional:

e.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

e.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

e.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CONSOLIDACIÓN URBANA ÁMBITO ESCULABOLSAS

Art. 5.4.9. CONDICIONES DE USO

(Sustituye al artículo 5.4.9. de las Normas urbanísticas)

1. Usos principales:

a) Hospedaje en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): sin limitaciones.

b) Residencial: vivienda unifamiliar con un límite máximo de dos viviendas para el total del ámbito.

2. Usos Compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las mismas condiciones que el hospedaje.

b) Uso productivo:

Taller agroindustrial en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

Almacenes en situación b) y c) siempre que no lleven aparejada una actividad clasificada o sometida a algún tipo de régimen de intervención administrativa ambiental y no estén catalogados como local de Riesgo Especial Alto por la normativa de protección contra incendios.

Talleres y artesanía en situación b) y c), con las condiciones que señala el artículo 2.2.11.

c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

d) Servicios terciarios:

d.1) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación b) en planta baja y entreplanta.
- Agrupación comercial: en situación b), en planta baja y entreplanta.

d.2) Oficinas: En situación a), b) o c).

d.3) Recreativo en situación b) o c).

c) Dotacional:

e.1) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las siguientes condiciones:

- En situación b), con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e.2) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

e.3) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

d) Uso productivo rústico

- Almacenaje de productos y herramientas directamente relacionados con las tareas agrícolas.

Art. 6.1.6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO SEGUNDO. NIVEL ESTRUCTURAL

(Sustituye al artículo 6.1.6. de las Normas urbanísticas)

1. Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

2. En general, la catalogación si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

3. Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico o salvo que la ficha correspondiente al Catálogo se indique lo contrario.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

b.1) Obras de restauración.

b.2) Obras de conservación.

b.3) Obras de consolidación.

b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...

b.5) Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elementos puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

III.2 CATÁLOGO PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL

Ficha nº 5

(Sustituye a la ficha nº 5 del Catálogo Protección Patrimonio Cultural)

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA CRUZ DE LA SERÓS

FICHA Nº 5	
1. DENOMINACIÓN DEL BIEN:	REFERENCIA CATASTRAL: 12086-07
2. SITUACIÓN: PLAZA MAYOR Nº 7	
3. GRADO DE PROTECCIÓN DEL BIEN EN EL PGOU: NIVEL ESTRUCTURAL	
4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO CONSOLIDADO	
5. PROPIEDAD DEL BIEN: PARTICULAR	
6. CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU: ZONA RESIDENCIAL CASCO CONSOLIDADO	
7. USO ACTUAL: RESIDENCIAL	
8. DESCRIPCIÓN: Se trata de una edificación representativa de la arquitectura tradicional, de sillería de piedra, alero de canetes de madera y cubierta de losa con dos pequeñas lucanas. Destaca la portada.	
9. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Su estado de conservación es deficiente.	
10. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN:	

10.1. Obras permitidas:

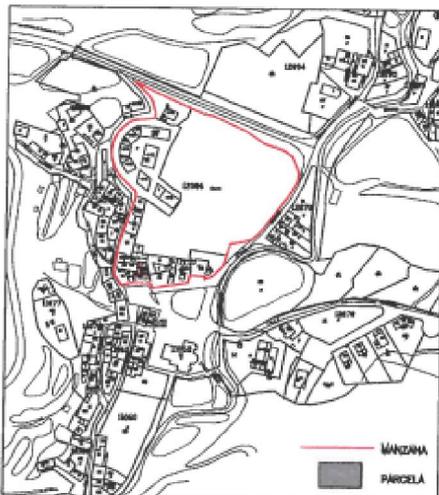
- La actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.
- Obras de restauración.
- Obras de conservación.
- Obras de consolidación.
- Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento.
- Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elementos puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.
- Obras de demolición total o parcial, únicamente en el caso de ruina legal o técnica.

10.2. Obras prohibidas:

- La demolición de las edificaciones salvo en el caso de ruina legal o técnica o cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

FICHA Nº 05

NIVEL DE PROTECCION	ESTRUCTURAL
CALLE	PLAZA MAYOR Nº 7
REFERENCIA CATASTRAL	12086-07



E:1/4000



PARTE IV. FICHAS URBANÍSTICAS NOTEPA

En cumplimiento del DECRETO 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), se adjuntan las fichas de datos urbanísticos para esta modificación nº 1.

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA CRUZ DE LA SERÓS					
FECHA	MAYO 2017					
1) DATOS GENERALES						
CÓDIGO INE	22209				IAE	
PROVINCIA	HUESCA					
MUNICIPIO	SANTA CRUZ DE LA SERÓS					
NÚCLEOS O ENTIDADES	SANTA CRUZ DE LA SERÓS Y BINACUA				IAE	
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	27	Km ²			IAEST	
POBLACIÓN	186	hab.	2015	año	IAEST	
DENSIDAD DE POBLACIÓN	6,89	hab/km ²			Fórmula	
Nº DE VIVIENDAS	115	viv.	2011	año	IAEST	
Nº DE HOGARES	68	hogares	2011	año	IAEST	
REDACTOR	DANIEL DÍAZ OCHE / INGENIA SLP					
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	IDEARAGON - SITAR (SEGÚN PGOU)					
2) CLASIFICACIÓN DEL SUELO						
	TOTAL	10,80	Ha	0,40	%	
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	8,75	Ha	0,33	%	PLANEAM
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	2,05	Ha	0,08	%	PLANEAM
	TOTAL	2,25	Ha	0,08	%	
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D)	2,25	Ha	0,08	%	PLANEAM
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)	0,00	Ha	0,00	%	PLANEAM
	TOTAL		Ha		%	
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)	452,55	Ha	16,92	%	PLANEAM
	ESPECIAL (SNU-E)	2.208,40	Ha	82,59	%	PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,11	Ha	0,09	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS ⁽¹⁾	113,80	Ha	99,91	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,77	Ha	6,67	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,73	Ha	6,36	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS ⁽²⁾	10,01	Ha	86,97	%	PLANEAM
3) CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D)						
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	3	UE			PLANEAM	
Nº DE SECTORES	2	sectores			PLANEAM	
Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)	83	viv.			PLANEAM	
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)	7	viv.			PLANEAM	
Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)	0	viv.			PLANEAM	
EDIFICABILIDAD TOTAL	DE USO INDUSTRIAL	0,00	m ² e		PLANEAM	
	DE USO TERCARIO	0,00	m ² e		PLANEAM	
	DE USO RESIDENCIAL	11.966,17	m ² e		PLANEAM	

4) DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:						
SUPERFICIE TOTAL	DE USO INDUSTRIAL	0	Ha	0,00	%	PLANEAM
	DE USO TERCARIO	0	Ha	0,00	%	PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL	6,9939	Ha	79,93	%	PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS	EXISTENTES	115	viv.	2011	año	IAEST
	VACÍAS	4	viv.	2011	año	IAEST
	PROTEGIDAS	12	viv.	2016	año	AYTO
CAPACIDAD ESTIMADA DE LOS SOLARES URBANIZADOS		87	viv.			PLANEAM
CAPACIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS RECOGIDOS		48	viv.			AYTO
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,00	Ha	0,00	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS ⁽³⁾	0,91	Ha	100,00	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,30	Ha	10,99	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,72	Ha	26,20	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	1,74	Ha	62,81	%	PLANEAM
5) DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES (*) RESIDENCIALES		2,05	Ha			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS		35	viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS		0	viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURÍSTICAS		0	viv.			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	4.579,71	m ² e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² e			PLANEAM
(*) Como sectores se incluyen las unidades de ejecución						
6) DATOS DEL SU-NC INDUSTRIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES (*) INDUSTRIALES		0,00	Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m ² e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² e			PLANEAM
(*) Como sectores se incluyen las unidades de ejecución						
7) DATOS DEL SU-NC TERCARIO						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES (*) TERCARIOS		0,00	Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	TERCARIO		m ² e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² e			PLANEAM
(*) Como sectores se incluyen las unidades de ejecución						
8) DATOS DEL SU-NC RESERVAS						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,00	Ha	0,00	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	0,00	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,46	Ha	54,66	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,39	Ha	45,34	%	PLANEAM
9) DATOS DEL SUZ-D RESIDENCIAL						

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES RESIDENCIALES		2,25	Ha			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS		48	viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS		7	viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURÍSTICAS			viv.			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	6.776,30	m ² e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES	610,16	m ² e	Hoteleros		PLANEAM
10) DATOS DEL SUZ-D INDUSTRIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES		0,00	Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m ² e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² e			PLANEAM
11) DATOS DEL SUZ-D TERCARIO						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCARIOS		0,00	Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m ² e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² e			PLANEAM
12) DATOS DEL SUZ-D RESERVAS						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,00	Ha		%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha		%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha		%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,07	Ha	vial grafiado		PLANEAM
13) DATOS DEL SUZ-ND						
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		0,00	Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD ESTIMATIVA	RESIDENCIAL		m ² e			PLANEAM
	INDUSTRIAL		m ² e			PLANEAM
	TERCIARIO		m ² e			PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	PLANEAM
14) DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE						
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO		452,55	Ha			PLANEAM
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL EN SUS DIFERENTES CATEGORÍAS		2.208,40	Ha			PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,11	Ha	0,09	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	112,89	Ha	99,91	%	PLANEAM
SNU-G ZONA DE PROTECCIÓN ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO		0,00	Ha		%	PLANEAM
SNU-G ZONA PROTECCIÓN PAISAJE		0,00	Ha		%	PLANEAM
SNU-G PROTECCIÓN ECOSISTEMA NATURAL		0,00	Ha		%	PLANEAM
SNU-G PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL		0,00	Ha		%	PLANEAM

SNU-E ZONAS DE PROTECCIONES SECTORIALES	71,39	Ha	Vías pecuarias	LEG. SECT.
SNU-E PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL	2.022,10	Ha	LICs, ZEPAs, Monumento natural de San Juan de la Peña, Montes, Paisaje protegido de San Juan de la Peña y Monte Oroel	LEG. SECT.
SNU-E PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	54,59	Ha	Yacimientos y Camino de Santiago	LEG. SECT.
SNU-E PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS	0,00	Ha		MAPAS RIESGOS
SNU-E PROTECCIÓN DE VALORES TERRITORIALES (forestal, agrícola, paisaje)	164,49	Ha	Protección ecosistema productivo agrícola	PLANEAM
NOTAS:				
(1) Incluye SG en SU (barranco y carreteras) y carreteras, vías pecuarias y camino de Santiago en SNU, depósitos de abastecimiento y EDAR				
(2) Viarios en SU y SUZ y caminos en SNU				
(3) Barranco y carreteras				

FICHA DE SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN			ORIGEN DATOS	
TÍTULO DEL TRABAJO	PGOU			
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR /UE	SUZD-1			
NOMBRE DEL SECTOR /UE	RESIDENCIAL			
FECHA	MAYO 2017			
1) DATOS GENERALES				
CÓDIGO INE	22209		IAEST	
PROVINCIA	HUESCA			
MUNICIPIO	SANTA CRUZ DE LA SERÓS			
NÚCLEOS O ENTIDADES	SANTA CRUZ DE LA SERÓS Y BINACUA		IAEST	
REDACTOR	DANIEL DÍAZ OCHE / INGENIA SLP			
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
SUPERFICIE TOTAL	0,9517	Ha	PLANEAM	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUZ		PLANEAM	
CATEGORÍA DE SUELO	D (DELIMITADO)		PLANEAM	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL		PLANEAM	
DENSIDAD	16	viv/Ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	0,0000	Ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	0,0000	Ha	PLANEAM	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,2700	m ² /m ²	PLANEAM	
APROVECHAMIENTO MEDIO DE SECTOR	0,3335	m ² /m ²	PLANEAM	
VIVIENDA PROTEGIDA %	10,00	%	PLANEAM	
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	8	años	PLANEAM	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		PLANEAM	
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.569,68	m ²	PLANEAM DESARR	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	2.312,71	m ²	PLANEAM DESARR	
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0	Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0	Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0	Ha	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0	Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0	Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0	Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0	Ha	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0	Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	PLANEAM DESARR
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM DESARR
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM DESARR
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	PLANEAM DESARR

Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN				PLANEAM DESARR
USOS COMPATIBLES		TERCIARIO (HOTELERO)		PLANEAM
USOS INCOMPATIBLES				PLANEAM
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO				PLANEAM
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	13	viv	PLANEAM
	PROTEGIDAS	2	viv	PLANEAM
	TURÍSTICAS		viv	PLANEAM
	TOTALES	15	viv	PLANEAM
PLAZOS	URBANIZACIÓN		años	PLANEAM DESARR
	CESIÓN		años	PLANEAM DESARR
	EDIFICACIÓN		años	PLANEAM DESARR

FICHA DE SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN			ORIGEN DATOS	
TÍTULO DEL TRABAJO	PGOU			
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR /UE	SUZD-2			
NOMBRE DEL SECTOR /UE	RESIDENCIAL			
FECHA	MAYO 2017			
1) DATOS GENERALES				
CÓDIGO INE	22209		IAEST	
PROVINCIA	HUESCA			
MUNICIPIO	SANTA CRUZ DE LA SERÓS			
NÚCLEOS O ENTIDADES	SANTA CRUZ DE LA SERÓS Y BINACUA		IAEST	
REDACTOR	DANIEL DÍAZ OCHE / INGENIA SLP			
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
SUPERFICIE TOTAL	1,3018	Ha	PLANEAM	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUZ		PLANEAM	
CATEGORÍA DE SUELO	D (DELIMITADO)		PLANEAM	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL		PLANEAM	
DENSIDAD	25	viv/Ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	0,0000	Ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	0,0000	Ha	PLANEAM	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,3700	m ² /m ²	PLANEAM	
APROVECHAMIENTO MEDIO DE SECTOR	0,2889	m ² /m ²	PLANEAM	
VIVIENDA PROTEGIDA %	15,00	%	PLANEAM	
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	CONDICIONADO AL DESARROLLO PREVIO DE LAS UE		PLANEAM	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		PLANEAM	
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.816,78	m ²	PLANEAM DESARR	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	4.335,10	m ²	PLANEAM DESARR	
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0	Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0	Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0	Ha	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0	Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0	Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0	Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0	Ha	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0	Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	PLANEAM DESARR
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM DESARR
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM DESARR

	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	PLANEAM DESARR
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN				PLANEAM DESARR
USOS COMPATIBLES		TERCIARIO (HOTELERO)		PLANEAM
USOS INCOMPATIBLES				PLANEAM
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO				PLANEAM
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	28	viv	PLANEAM
	PROTEGIDAS	5	viv	PLANEAM
	TURÍSTICAS		viv	PLANEAM
	TOTALES	33	viv	PLANEAM
PLAZOS	URBANIZACIÓN		años	PLANEAM DESARR
	CESIÓN		años	PLANEAM DESARR
	EDIFICACIÓN		años	PLANEAM DESARR