

MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de la Serós se inició con un documento de Avance aprobado por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2005 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, nº 70, de 13 de abril de 2005. Fue aprobado inicialmente en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2006 y sometido al trámite de información pública mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, nº 47, de 9 de marzo de 2006, formulándose 86 escritos de alegaciones. La aprobación provisional se produjo en sesión plenaria el día 2 de abril de 2007.

La Comisión Provincial de Ordenación de Territorio de Huesca, en sesiones celebradas los días 29 de mayo de 2007, y 7 de abril de 2008, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del plan señalando una serie de reparos que han sido subsanados en este Texto Refundido.

INDICE MEMORIA JUSTIFICATIVA:

1. REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 5

 1.1. ANTECEDENTES..... 5

 1.2. MOTIVOS PARA LA REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES..... 5

2. PREVISIONES PARA LA VIGENCIA DEL NUEVO PLAN 7

 2.1. DESARROLLO INMOBILIARIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL 7

 2.2. CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO 7

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISIÓN 9

 3.1. CARACTERÍSTICAS DEL CRECIMIENTO DE LOS NÚCLEOS 9

 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL 11

 3.3. COMPLEJOS HOSTELEROS 12

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLANEAMIENTO 14

 4.1. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: 14

 4.2. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA MEJORA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES: 15

 4.3. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA MEJORA DEL TRÁFICO RODADO Y PEATONAL: 17

 4.4. OBJETIVOS RELACIONADOS CON EL ASENTAMIENTO DE POBLACIÓN: 19

 4.5. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA MEJORA DE LA CONSOLIDACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA: 19

5. MODELO DE DESARROLLO URBANO 21

 5.1. CRITERIOS GENERALES..... 21

 5.2. ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN 23

 5.3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO 24

6. SUELO URBANO 25

 6.1. CRITERIOS DE INCLUSIÓN 25

 6.2. CLASES DE SUELO URBANO 25

 6.3. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 26

6.4. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	26
6.5. RELACIÓN DE SUELOS URBANOS	27
7. SUELO NO URBANIZABLE	28
7.1. CRITERIOS DE INCLUSIÓN	28
7.2. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE	28
7.3. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	29
7.4. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.....	30
7.5. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	30
7.6. RELACIÓN DE SUELOS NO URBANIZABLES	32
8. SUELO URBANIZABLE	34
8.1. RELACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES	34
8.2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	35
8.3. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	36
9. GESTIÓN DEL PLAN.....	38
9.1. APLICACIONES DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL	38
9.2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	39
9.3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	40
9.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	40
9.5. OBTENCIÓN DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES.....	41
10. APROVECHAMIENTOS Y REPARTOS	42
10.1. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	42
10.2. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS.....	42
10.3. CÁLCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.....	43
10.4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUBJETIVO	44

1. REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.1. ANTECEDENTES

El Pleno de la Corporación municipal en Sesión Ordinaria de 27 de Febrero de 2.006 acordó, por unanimidad, la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Santa Cruz de la Serós, iniciándose el periodo de exposición pública (B.O.P. Huesca nº 47 de 9 de marzo de 2.006) durante el que se formularon 87 alegaciones.

1.2 MOTIVOS PARA LA REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Conforme al artº 126 del TRLS, la alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico puede llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o por la modificación de los elementos que los constituyan, adoptando nuevos criterios respecto de la estructura del territorio o de la clasificación del suelo, ya se deba al simple agotamiento de la capacidad del Plan, a la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

La ordenación urbanística vigente tiene su origen en las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas en 1997, que incluían los dos núcleos de población del término: Santa Cruz de la Serós y Binacua.

Las propias Normas Subsidiarias Municipales (NSM) en el artículo 5, establecen como circunstancias de revisión:

- a) Transcurso de un plazo máximo de 12 años de vigencia de las NSM
- b) Que las Normas se vean afectadas por la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación, con un plazo de revisión de un año desde la aprobación.
- c) Cuando por circunstancias de crecimiento sea necesario alterar los Sistemas Generales.
- d) Cuando antes de cumplirse lo 12 años de vigencia se haya producido: un aumento de población del 50% o un incremento sostenido de la población del 10% anual durante 5 años seguidos o al agotamiento de la capacidad edificatoria del suelo previsto o la aparición de usos no previstos y que precisen de importantes extensiones de suelo o el uso exclusivo del mismo.

La Ley 5/1999 Urbanística de Aragón en su art. 73 establece la definición y contenido

de la revisión de un planeamiento, y el Reglamento de Desarrollo parcial de la misma, en su art. 153 añade que el Plan General de Ordenación Urbana (se entiende que es de aplicación para las Normas Subsidiarias Municipales) se revisará, además de en los supuestos previstos en el mismo, cuando el modelo estructural del Plan resulte afectado por determinaciones de un instrumento de ordenación territorial, un proyecto supramunicipal u otras decisiones adoptadas desde perspectivas sectoriales que así pudieran determinarlo.

En fecha 13 de diciembre de 2005 el Gobierno de Aragón aprobó las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés que establecen, entre otras cuestiones, unas directrices de planeamiento urbanístico en función del tipo y tamaño de las poblaciones, modelos de crecimiento y la inclusión obligatoria, en los nuevos documentos de planeamiento de criterios cuantitativos sobre aprovechamiento (densidad, volumetría, etc).

Así pues, desde la aprobación de las Normas Subsidiarias se ha producido un cambio significativo en el marco legal en materia de ordenación territorial que exige la revisión de dicho planeamiento.

2. PREVISIONES PARA LA VIGENCIA DEL NUEVO PLAN

2.1. DESARROLLO INMOBILIARIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

Al igual que en el conjunto de España, y del Pirineo en general, en los últimos años, especialmente desde el año 2.002, el término de Santa Cruz de la Serós está experimentando un notable auge inmobiliario, que afectaba tradicionalmente a Jaca, pero que en estos últimos años se está extendiendo a otros municipios de la Jacetania y del Pirineo.

Este crecimiento inmobiliario tiene una serie de características comunes en todo el Pirineo aragonés:

- Se trata mayoritariamente de viviendas destinadas a su uso como segunda residencia, y cuya adquisición se hace principalmente como una inversión.
- Se concentra fundamentalmente en aquellos núcleos que se encuentran próximos a los ejes principales de comunicación que vertebran la comarca. Es por ello que aquellos núcleos de más difícil acceso se están manteniendo prácticamente al margen de esta presión urbanística.
- En algunos casos se trata de personas que tienen algún tipo de nexo familiar con la comarca, pero muchos de los nuevos compradores vienen atraídos a ella por referencias externas, buscando la tranquilidad y el contacto con la naturaleza.

2.2. CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO

Al igual que en el resto del Pirineo, la riqueza natural, paisajística y cultural de la Jacetania hace necesario evitar su conversión en un mero espacio de recreo para los habitantes de grandes aglomeraciones urbanas. En un territorio tan desequilibrado como el de Aragón, en el que el 65% de su población se aglutina en Zaragoza y el corredor del Ebro, es necesario tratar de lograr un cierto reequilibrio demográfico y económico.

Durante las últimas décadas, este planteamiento no habría pasado de una simple utopía, pero nos encontramos en un momento de cambios importantes, en el que se plantean una serie de oportunidades que Santa Cruz de la Serós y la Jacetania no deben dejar pasar, con un objetivo claro: alcanzar un crecimiento demográfico notable de cara a las próximas décadas, que le permita vertebrar mínimamente su término municipal y posibilitar el crecimiento económico. Las oportunidades, o incluso retos, a las que hacíamos referencia son las siguientes:

La Inmigración:

El gran motor de crecimiento demográfico, tanto de nuevos residentes extracomunitarios, como retornados y nuevos residentes "metropolitanos" (descritos posteriormente).

Auge de las telecomunicaciones:

De capital importancia para el desarrollo futuro de los núcleos, proporcionan impresionantes posibilidades de interconexión para los núcleos, especialmente por lo que se refiere a la posibilidad del teletrabajo.

Mejora de las comunicaciones terrestres:

Además de los casos ya citados, la previsible apertura antes de 2010 de la nueva autovía Pamplona-Jaca paralela a la N-240 situará a toda la comarca como un importante nudo de comunicaciones pirenaicas. El acceso previsto junto a Santa Cilia de Jaca abrirá toda una serie de nuevas posibilidades para el municipio fundamentales en materia de turismo (mayor accesibilidad para los visitantes, especialmente aquellos procedentes de País Vasco y Navarra).

Auge de los deportes de aventura y del montañismo en general:

En los últimos años, se han mostrado como un factor de desarrollo potencial, de probada eficacia en municipios de la Sierra de Guara, el Sobrarbe o la propia Jaca, por citar varios ejemplos.

Capacidad de atraer nuevos residentes:

Se trata de plantear un nuevo modelo para el municipio, alejado del clásico 5+2 (5 días de trabajo en la gran ciudad y 2 de fin de semana fuera), de modo que no se convierta en un inmenso parque de viviendas de segunda residencia, que en su mayor parte no están en uso más de 15-25 días al año. La propuesta se basa en la posibilidad de atraer a un número significativo de actuales residentes urbanos, dispuestos a abandonar la ciudad por un entorno privilegiado como el que ofrece Santa Cruz de la Serós.

Para ello es fundamental el fomento de una vivienda-oficina-taller alternativa, comunicada mediante nuevas tecnologías con el centro de trabajo. Este nuevo público metropolitano podría organizar su dedicación laboral con cierta libertad sin ser esclavo del 5+2. Se trata de un modelo dirigido a personas que aprecien los entornos naturales, y quieran disfrutarlos plenamente. Esta sería una nueva inmigración cualificada capaz de romper el esquema imperante de la metrópoli frente a montaña subsidiaria y reforzar el tejido social y económico del municipio.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISIÓN

El objetivo del presente Plan General es la ordenación del territorio de Santa Cruz de la Serós con el objetivo de lograr un desarrollo sostenible del mismo. Para ello, se pretende fomentar un crecimiento ordenado, siguiendo los criterios que marca la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y las recientemente aprobadas Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, aunándolos con la voluntad municipal, para ello se plantean una serie de elementos clave:

3.1. CARACTERÍSTICAS DEL CRECIMIENTO DE LOS NÚCLEOS

Es necesario lograr un desarrollo sostenible de Santa Cruz y Binacua, posibilitando su crecimiento, pero manteniendo siempre la esencia rural de cada núcleo. El principal problema que se plantea es lograr un equilibrio adecuado entre el crecimiento y el entorno, la naturaleza y la personalidad de cada núcleo.

Es necesario hacer hincapié en este aspecto, ya que es extremadamente importante que los mencionados núcleos con potencial de crecimiento, logren no sólo asentar su población, sino crecer demográficamente: una forma de lograrlo sería, ante el progresivo declive de la agricultura y de la ganadería a medio plazo, consolidar su funcionalidad como una especie de barrios residenciales o "barrios dormitorio" de Jaca, aprovechando las mejoras en las infraestructuras de acceso y los avances en materia de telecomunicaciones.

El término "barrios dormitorio" carece en este caso de connotaciones peyorativas, y hace referencia a la relación con el municipio de cabecera, Jaca, que concentra la mayor parte de los servicios, el empleo, la oferta educativa y de recreo de la Jacetania y de gran parte de la zona pirenaica. Se trata de fomentar la interacción entre dicho centro principal y el resto de núcleos, en este caso los que nos competen, Santa Cruz de la Serós y Binacua.

El objetivo es lograr un crecimiento que no varíe la unidad morfológica propia de cada núcleo ni la de su entorno natural, que les confieren carácter e identidad. De acuerdo con las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio del Pirineo, a estos efectos se tiende a un modelo compacto frente a la dispersión, con un crecimiento acorde con el porcentaje actual de espacios libres y aptos para ello, siguiendo la trama urbana existente, aprovechando los vacíos urbanos entre los barrios actuales, y evitando la nueva urbanización de espacios desconectados de la misma.

Para ello, se introducen una serie de parámetros adaptados a las características de la edificación, estructura parcelaria y morfología de cada núcleo que generan criterios cuantitativos sobre aprovechamiento en base a:

- Control de la densidad de viviendas.
- Establecimiento de una relación entre el tamaño de la parcela, su capacidad edificatoria y la ocupación de la misma.
- Definición de volumetrías máximas según la zona (longitud de fachada, anchura de la edificación, altura de fachada y altura visible).
- Concreción de aspectos de diseño y escala de la edificación, evitando la seriación o repetición del modelo de vivienda, garantizando la diversidad tipológica y arquitectónica de la edificación.
- Definición de materiales, formas constructivas y sistemas de agregación que mantengan la apariencia y esencia de la edificación tradicional.

Asimismo, es esencial que el desarrollo se produzca en aquellas zonas del término municipal que posean las infraestructuras apropiadas para ello, es decir, accesos por carretera adecuados, redes de abastecimiento de agua, saneamiento y vertidos, etc.

Un núcleo en el que actualmente hay 80 habitantes fijos no puede absorber un flujo de construcción de 80 nuevas viviendas destinadas a su uso como segunda residencia, porque ello, además de suponer la virtual pérdida de identidad del núcleo, comporta una serie de exigencias difícilmente asumibles por el Ayuntamiento: enormes costes de mantenimiento anual de infraestructuras (redes de saneamiento, abastecimiento de aguas y alumbrado, etc).

El crecimiento de los núcleos pirenaicos como Santa Cruz no debe llevarse a cabo a cualquier precio. Este es un hecho al que se ha hecho referencia y que resulta de suma importancia resaltar: en un núcleo de menos de 200 habitantes como Santa Cruz, con unas características y una personalidad propias, no parece acertado que se produzcan crecimientos que supongan un incremento del parque edificado en un porcentaje elevado. Si ello no se regulase, el pueblo sería con toda seguridad incapaz de digerir e integrar dicho parque de nuevas viviendas, lo que afectaría claramente a su esencia y sus características.

Cabe resaltar que, hasta el momento, en Santa Cruz, exceptuando alguna construcción notoriamente desafortunada, las nuevas viviendas han mantenido un esquema constructivo (especialmente en el caso de las reformadas, que han sido la mayor parte del total) relativamente integrado con el paisaje y respetuoso con el modelo típico de casa de la zona. En todo caso, dentro de las intervenciones realizadas en los últimos tiempos ha podido resultar poco adecuada la densidad de viviendas que se ha permitido en alguno de los planes especiales aprobados, por ser desproporcionada respecto a la existente.

No obstante, en comparación con otros municipios del Pirineo, tanto el núcleo de Santa Cruz como el de Binacua, han resultado por el momento poco afectados por promociones que podríamos calificar de tipo "masivo" o poco integradas con la dinámica constructiva de la zona.

Establecer una densidad de viviendas para cada núcleo es especialmente relevante ya que, aunque se trata de una herramienta urbanística más propia del Suelo Urbanizable que del Suelo Urbano, se pretende evitar que mediante la rehabilitación de una parcela que incluía una antigua casa y su corral se construyan un número elevado de pequeñas unidades residenciales, lo que a su vez implica un número elevado de automóviles, para los que sería necesario disponer las respectivas plazas de aparcamiento, que sin embargo son extremadamente difíciles de ubicar en el interior del casco consolidado por la debilidad de su estructura viaria y la tipología edificatoria.

Las delimitaciones de Suelo Urbano realizadas en los dos núcleos, Santa Cruz y Binacua, grafiadas en los correspondientes planos del presente documento, se han realizado con objeto de completar la trama urbana existente. Para ello se ha procurado en todo momento producir una continuidad urbana claramente articulada siempre que sea posible, y de evitar discontinuidades como la que se producía hasta ahora, por ejemplo, entre la zona de los chalet y el núcleo de Santa Cruz propiamente dicho. Complementariamente se ha delimitado en cada uno de los dos núcleos un sector urbanizable residencial que permita un segundo crecimiento en el área natural de expansión.

3.2. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Como modo de fijar población, lo ideal sería priorizar la construcción de viviendas destinadas a residencia habitual frente a aquellas destinadas al tiempo de ocio o vacacional, pero es obvio que este es un objetivo que va más allá de las posibilidades de un plan de urbanismo, y que está más relacionado con la creación de empleo y el desarrollo económico. Por ello, no es conveniente despreciar la vivienda de 2ª residencia, que es, para muchos núcleos de reducido tamaño, el único vector de crecimiento. Lo que sí es un claro objetivo de este avance es lograr una vivienda de calidad e integrada en el entorno de los respectivos núcleos, por lo que se establecen parámetros como el tamaño mínimo de vivienda, dimensiones y condiciones de las piezas habitables, edificabilidad en función del tamaño de parcela, densidad de viviendas y relación entre el espacio libre y edificado de la parcela mediante el coeficiente de ocupación de la misma.

3.3. COMPLEJOS HOSTELEROS

Dentro del futuro desarrollo comarcal, el turismo juega un papel clave, por lo que la promoción de complejos hosteleros está llamada a ser uno de los motores del desarrollo futuro. Dichos establecimientos no deben ser abordados sólo como alojamientos de turismo rural (a pesar del papel esencial que éstos desempeñan), sino profundizando también en nuevos tipos de oferta turística basados en la excelencia.

La principal ventaja de atraer población temporal mediante el desarrollo de la hostelería frente a la edificación de segunda residencia, es que la primera genera empleos de cierta estabilidad, contribuyendo a fijar la población y al desarrollo económico comarcal, mientras que las segundas residencias tienen un impacto económico y demográfico mucho menos beneficioso para el territorio. Es el llamado dilema de las "camas calientes" de la hostelería frente a las "casas frías" de las segundas residencias, especialmente en el caso de los apartamentos, una figura prácticamente inexistente por el momento en el término municipal y que el Plan General pretende limitar mediante medidas controladoras de la densidad máxima y el tamaño mínimo de vivienda y la limitación del uso de vivienda colectiva a determinadas zonas del suelo urbano.

En la actualidad, pocos de los turistas que visitan Santa Cruz pernoctan en el municipio. Un porcentaje importante de dichos visitantes son personas que poseen una vivienda en otras partes de la comarca de la Jacetania (principalmente en la ciudad de Jaca) o del Pirineo.

Es prácticamente imposible que esas personas hagan noche en Santa Cruz, porque se acercan con su automóvil, visitan las Iglesias y el Patrimonio de Santa Cruz (muchos de ellos camino de San Juan de la Peña), en algunos casos comen en alguno de los restaurantes del núcleo, pero vuelven a dormir invariablemente a sus viviendas de segunda residencia.

Como parte de la estrategia de atracción de turismo que pernocte, la construcción de un albergue municipal que pueda dar alojamiento a los peregrinos del Camino de Santiago es otra infraestructura esencial que supone un estímulo importante y la capacidad de atraer nuevos visitantes que estén interesados en desviarse del mero Camino y deseen visitar San Juan de la Peña, y supone la inclusión del municipio dentro de la red de alojamientos generados en torno al Camino de Santiago, una de los itinerarios turísticos más transitados de Europa, dentro del circuito de los viajes alternativos.

Entrar en este circuito alternativo, puede suponer un enorme incremento en la difusión del nombre y el Patrimonio de Santa Cruz, tanto a nivel nacional como europeo, con especial relevancia para el turismo francés, tan asiduo de muchas partes del Pirineo español. Por ello, es posible que, más allá de los frutos inmediatos a corto plazo, reporte otros adicionales mucho más notables a medio plazo, cuando esos visitantes iniciales repitan visita en ocasiones venideras, esta vez ya sin las limitaciones y la austeridad que el itinerario jacobeo suele conllevar.

Asimismo, la hospedería de San Juan de la Peña se perfila como una competencia importante, dentro de la amplia oferta existente en la zona, pero que está llamada a completar la oferta hacia un turismo de calidad por la que está aportando buena parte de la Jacetania y del Pirineo, estrategia que es clave para ser competitivo.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLANEAMIENTO

Paralelamente a los criterios y objetivos generales del Plan General el consistorio se plantea una serie de objetivos específicos a resolver mediante este instrumento, que pretenden llevarse a cabo mediante la puesta en práctica de una serie de actuaciones concretas dentro del periodo de vigencia de este Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de la Serós, relacionados con la ordenación urbanística del conjunto del término municipal:

4.1 OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE:

▪ CREACIÓN DE ÁREAS DE PROTECCIÓN EN EL ENTORNO DE LAS IGLESIAS

Se plantea la ordenación del entorno de las Iglesias de San Caprasio y Santa María, con el acondicionamiento de zonas de recreo y paseos que permitan su pleno disfrute y supongan espacios libres de protección de ambos monumentos. Dicha concentración de zonas libres tiene por objeto el mantener la personalidad de dicho entorno y salvaguardar su patrimonio. Cabe resaltar que cualquier Licencia de Obra que se solicite para dichas áreas deberá contar con la conformidad de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de acuerdo con su declaración de Bien de Interés Cultural.

▪ POTENCIAR LA REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN LOS NÚCLEOS

Se va a tratar de potenciar en la medida de lo posible la rehabilitación de las edificaciones y viviendas que componen el núcleo y que precisen dicho tipo de actuaciones, con objeto de mantener el patrimonio del municipio en un estándar elevado, tanto con objeto de mejorar la calidad de vida de los vecinos como de fomentar el nivel de excelencia turística del patrimonio municipal. Para ello se está tratando de recabar ayudas de las diferentes Administraciones, tanto a nivel estatal y autonómico como provincial, y se plantean fórmulas de colaboración desde la administración local que pueden pasar por ayuda en la gestión y solicitud de subvenciones o por la reducción o exención de impuestos sobre licencias de obras. Desde el punto de vista del Plan General se apoyan estas medidas con el reconocimiento de derechos de la edificación existente que pueden ser superiores en conceptos de dimensiones, edificabilidad u ocupación respecto de los parámetros fijados para la zona correspondiente.

▪ POSIBILITAR EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LAS BORDAS

Se quiere facilitar la rehabilitación de las bordas y edificios tradicionales ubicados en las afueras del casco urbano. Para ello se permitirán y alentarán actuaciones en las mismas, otorgando la posibilidad rehabilitar estas edificaciones, incluso destinándolas a vivienda y

ampliar un 25% la superficie edificada en cada parcela. Cabe resaltar, no obstante, que se mantiene la tipología edificatoria existente en dichas áreas a pesar de que se puedan destinar a vivienda unifamiliar. Por ello, al tratarse de actuaciones realizadas en Suelo No Urbanizable, los costes derivados de la urbanización y de la dotación de los servicios básicos corren a cargo del propietario o promotor de la obra, en ningún caso a cargo del Ayuntamiento.

4.2 OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA MEJORA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:

▪ CREACIÓN DE UN ALBERGUE MUNICIPAL

El albergue estaría ubicado probablemente en una casa de propiedad municipal situada a escasa distancia de las actuales oficinas municipales, y serviría para atraer nuevos visitantes, ya que numerosos peregrinos del Camino de Santiago se acercan a visitar San Juan de la Peña. Dicha hospedería es fundamental dentro de la estrategia municipal para aumentar la potencialidad turística del municipio y crear nuevos yacimientos de empleo.

Una de las principales desventajas de Santa Cruz en este campo es que muy pocos de sus visitantes pernoctan aquí, y tras su ampliación ya en curso, la hospedería de San Juan de la Peña se perfila como una competencia importante. Es por ello que la construcción de un albergue que pueda alojar entre otros a peregrinos del Camino Jacobeo supone un estímulo importante y la capacidad de atraer nuevos visitantes, que estén interesados en desviarse del mero Camino y deseen visitar San Juan de la Peña o las Iglesias y el Patrimonio de Santa Cruz.

▪ AMPLIACIÓN DE USOS DEL PABELLÓN POLIDEPORTIVO

Se mantiene el edificio del polideportivo existente, ampliando sus funciones, para convertirlo en un pabellón multiusos, capaz de albergar no sólo las actuales instalaciones deportivas, sino también actividades culturales y de ocio.

▪ CREACIÓN DE PISCINAS MUNICIPALES

De forma complementaria a las instalaciones deportivas ya existentes, se quiere ampliar la oferta mediante la construcción de unas piscinas públicas junto al actual polideportivo.

Estas nuevas instalaciones tendrían como objetivo no sólo dar respuesta a una de las principales demandas de los residentes permanentes, sino servir como reclamo a aquellos residentes de fines de semana y periodos vacacionales, con objeto de aumentar sus días de estancia en el municipio, mediante el aumento de la oferta lúdica, especialmente en época veraniega.

Asimismo, se pretende que, al crear toda un área integrada de equipamientos deportivos, con las instalaciones ya existentes y las nuevas, se logre permitan una mejor

articulación de este área deportiva con el resto del núcleo, de forma que se cree una continuidad urbana, ya que ahora mismo esta área se mantiene ligeramente aislada respecto del resto del núcleo.

Esta trama urbana sin discontinuidades se verá potenciada por la urbanización del lateral de la carretera para generar un paseo con área para el peatón, instalación de mobiliario urbano y vegetación, de forma que se pudiese crear un espacio peatonal junto a la calzada, continuando paralelo a la futura área de aparcamiento, hasta llegar al núcleo urbano.

▪ CREACIÓN DE UN PASEO O CORREDOR VERDE EN SANTA CRUZ

Se delimita un Paseo Verde para su uso como itinerario peatonal, que discurre paralelo al Barranco de Santa Cruz. Este corredor discurriría desde las inmediaciones del barranco del Caño hasta la Iglesia de San Caprasio pasando junto a la Iglesia de Santa María.

▪ CREACIÓN DE UN ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO EN BINACUA

Obtención de un espacio libre de uso público en el centro de la mayor manzana del casco urbano, que correctamente comunicada con el viario perimetral genere un espacio de ocio, recreo y reunión para la población protegido del tráfico rodado aprovechando en la medida de lo posible la vegetación arbórea existente.

▪ MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS HÍDRICAS

Está prevista la construcción de un nuevo depósito para ampliar la capacidad en periodos de punta de consumo en el núcleo de Santa Cruz, en cuanto a la depuración de las aguas residuales está pendiente la redacción del proyecto supramunicipal para la construcción de una depuradora aguas abajo del río Aragón, paralelamente deben establecerse los mecanismos necesarios para mejorar la calidad de los vertidos y por ello es necesario mejorar las condiciones de la decantadora de Binacua y realizar una nueva infraestructura en Santa Cruz, que deberá alejarse del núcleo urbano y ser capaz de recoger las aguas tanto de dicho núcleo como del suelo urbanizable por lo que su nueva ubicación se sitúa en la parcela municipal tras el cementerio.

La mejora de las infraestructuras hídricas deben perseguir como objetivo el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y en el Reglamento de Vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004 de 24 de febrero).

4.3 OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA MEJORA DEL TRÁFICO RODADO Y PEATONAL:

- ACONDICIONAMIENTO DE LA PISTA EN LA PARTE ALTA DEL NÚCLEO DE SANTA CRUZ

Se pretende el acondicionamiento y posterior asfaltado de la pista que discurre junto al Barranco de Santa Cruz en la parte alta del núcleo, una vez superada la Iglesia de Santa María. El objeto de esta actuación es lograr, a través de la construcción de un pequeño puente que salve el barranco, un acceso alternativo que permita la entrada de vehículos de emergencia como ambulancia o bomberos a la zona alta de la fuente del caño. Actualmente, dada la estrechez de la entrada a dicha calle, los citados vehículos no pueden acceder de forma directa, con el consiguiente riesgo e incomodidades para los vecinos.

- CREACIÓN DE ZONAS DE APARCAMIENTO

Tanto en el núcleo de Binacua como en el de Santa Cruz existe una carencia de zonas de aparcamiento absolutamente necesarias dado que las edificaciones no cuentan con área destinada a garaje en su interior, que se hace más acusada en Santa Cruz sobretodo en época estival por la afluencia de visitantes.

Con el fin de paliar esta carencia se han establecido ampliaciones de viario que generan bolsas de estacionamientos próximas a los accesos rodados principales y externas a los núcleos históricos. En el caso de Binacua se sitúa en el viario que cierra el suelo urbano por el Norte y que delimita el sector urbanizable, mientras que en el caso de Santa Cruz consiste en la ampliación de la zona de aparcamiento existente junto a la carretera A-1603 que asciende a San Juan de la Peña.

Se pretende que estas zonas funcionen como aparcamientos disuasorios, para evitar que los visitantes no residentes accedan al centro del núcleo en automóvil, con el fin de eliminar la aparición de vehículos estacionados en las inmediaciones de la Plaza Mayor o la Iglesia de Santa María, como sucede en la actualidad, y la invasión del débil sistema viario del interior del casco consolidado por un tráfico de visitantes que podrán apreciar de manera mucho más agradable la esencia del núcleo a pie y sin producir molestias a los residentes.

- PEATONALIZACIÓN DE PARTES DEL CASCO TRADICIONAL

Como se explica en el apartado anterior, el objetivo de la citada estrategia de generar bolsas de aparcamiento es limitar el acceso en temporada alta de los no residentes al casco urbano en automóvil, para evitar las aglomeraciones que se producen en épocas estivales.

Para un municipio que pretende incrementar su atractivo turístico, es esencial mantener una atmósfera rural, bien diferenciada de la agitación casi urbana que se respira en algunos periodos estivales en el municipio, principalmente no tanto por el número de turistas, sino por el en ocasiones excesivo número de automóviles que circulan por las calles del núcleo.

Con este objetivo se planea delimitar una zona peatonal de tráfico restringido a partir del cruce de San Caprasio que recoja en su interior las calles tradicionales del núcleo así como la Iglesia de Santa María y su entorno.

4.4 OBJETIVOS RELACIONADOS CON EL ASENTAMIENTO DE POBLACIÓN:

- **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL**

La intención del consistorio es posibilitar el asentamiento de la población, ya sea autóctona o foránea, mediante la promoción de viviendas de protección, para ello se ha firmado un convenio por el cual adquiere la propiedad de unos terrenos en la Unidad de Ejecución 4 destinados a la edificación de viviendas de protección de promoción pública con la ayuda y financiación de la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón (SVA), complementariamente se ha establecido una reserva de un porcentaje de la edificación del suelo urbanizable para este tipo de viviendas cuya promoción podrá ser tanto pública como privada.

- **CREACIÓN DE EMPLEO VINCULADO AL SECTOR TERCIARIO**

Con el fin de posibilitar este asentamiento de población es necesario crear nuevos puestos de trabajo en el término municipal cuyas riquezas culturales y paisajísticas constituyen una importante atracción turística que permite el desarrollo del sector servicios. Para posibilitar la implantación de nuevos negocios vinculados con la hostelería se ha redactado una regulación de las normas urbanísticas que favorece en los parámetros de edificabilidad, dimensiones y ocupación a las construcciones destinadas a estos usos, de modo que el aprovechamiento de la parcela sea mayor en estos casos.

4.5 OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA MEJORA DE LA CONSOLIDACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA:

- **MEJORA DE LA COHESIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE SANTA CRUZ**

Con el crecimiento inmobiliario de los últimos años, se han generado tramas externas al núcleo original, el Plan General pretende ordenar los suelos intersticiales situados entre los diferentes barrios, para que éstos se completen, con el objetivo final de lograr la continuidad del núcleo urbano, de acuerdo con el criterio de buscar crecimientos compactos, no dispersos.

- **POSIBILITAR CRECIMIENTO NATURAL DE LOS NÚCLEOS**

Con el fin de permitir un crecimiento ordenado de los núcleos de Santa Cruz y Binacua una vez se encuentre desarrollado el suelo urbano se han analizado los suelos en torno al mismo y se ha delimitado un sector de suelo urbanizable residencial en cada uno de ellos en el área natural de expansión, situada en el primero en la plana en torno a la carretera de acceso sin solución de continuidad con el suelo urbano y en el segundo en la planicie situada al norte del casco, como continuación del mismo.

No se ha aplicado la figura de "zona periférica" que recoge la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, en el título octavo referido al régimen urbanístico de pequeños municipios, pues es una medida que se contempla en casos de ausencia de Plan General de Ordenación Urbana, evidentemente por tanto no es de aplicación en el caso que nos ocupa pues se ha realizado un estudio minucioso del entorno de los núcleos y se ha clasificado pormenorizadamente la totalidad de los suelos del término municipal.

▪ ORDENACIÓN DEL ÁREA DE ESCULABOLSAS

Para dar una solución definitiva al asentamiento de Esculabolsas, situado junto a la carretera de Puente la Reina a Jaca, se ha delimitado un enclave de suelo urbano que se registrará por lo establecido en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

5. MODELO DE DESARROLLO URBANO

5.1. CRITERIOS GENERALES

Conforme a lo establecido en el Art.41 del Reglamento de desarrollo Parcial de la Ley 5/1.999 Urbanística de Aragón, sobre el modelo estructural:

1. El Plan General adoptará un modelo de estructura respecto de la ciudad y el territorio, que establece sus elementos determinantes de la estructura general y orgánica de los mismos, incluyendo objetivos, directrices y estrategias de desarrollo y, en particular, definiendo:

- a) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos.
- b) Los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres públicos, equipamiento comunitario y otros. Se define con especial detalle el sistema viario estructurante.
- c) Las necesidades de protección y mejora de la salud y la calidad de vida y, en consecuencia, y en consecuencia, las limitaciones y prohibiciones que resultan procedentes.
- d) Las estrategias de protección del patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental así como las de recuperación y revitalización del casco antiguo.
- e) Las necesidades de protección del medio ambiente y la naturaleza y, en consecuencia, los criterios para preservar determinados terrenos del desarrollo urbanizador.
- f) Las pautas de intervención en el mercado del suelo y la vivienda mediante el establecimiento y delimitación de reservas de terrenos para la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.
- g) Los criterios para la definición del suelo no urbanizable en función de las circunstancias determinantes de protección.

2. La definición de los sistemas generales determinantes de la estructura general del territorio se formula sin perjuicio de la clasificación del suelo, y el proceso de su ejecución se acomodará a la estrategia establecida para el desarrollo del Plan.

3. El Plan General analiza las carencias y necesidades de equipamientos en suelo urbano, definiendo en el mismo áreas homogéneas en función de aquellas y avanzando las posibles formas de obtención de las que resulten precisas.

4. Además de lo establecido en los apartados anteriores, se incorporarán las previsiones de actuaciones públicas y privadas en orden a la realización de obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.

De forma complementaria, y de acuerdo con lo establecido en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés en el art. 76 que define el tipo de población, Santa Cruz de la Serós corresponde al grupo c) de poblaciones con desarrollo turístico, pues cumple con las condiciones definidas para pertenecer a este grupo, las viviendas familiares secundarias representan en la actualidad más de 1/3 de viviendas familiares, y el número de habitaciones de hoteles, hostales y similares, y plazas de viviendas de turismo rural y apartamentos turísticos, supera el 20% del número de habitantes empadronados. En el art. 77 se establece que el Plan General debe indicar el modelo de crecimiento, más adecuado para la población, así como los posibles ejes de o áreas de crecimiento y su carácter de acuerdo con los siguientes criterios:

a) La ampliación de las poblaciones existentes estará condicionada a que ésta no varíe la unidad morfológica propia de las mismas, ni la de su entorno natural que le confiere carácter e identidad.

A estos efectos, se deberá tender a modelos compactos frente a la dispersión, con un crecimiento acorde con los espacios libres y para ello, siguiendo la trama urbana preexistente, evitando la nueva urbanización de espacios desconectados de la misma.

b) La conservación de espacios libres, de acuerdo con la estructura parcelaria y demás características del núcleo, para la protección, en su caso, de inmuebles o conjuntos de espacial valor.

c) La inclusión obligatoria, en los nuevos documentos de planeamiento, de criterios cuantitativos sobre aprovechamiento (densidad, volumetría, etc.) y cualitativos, acordes con los tradicionales y de su entorno próximo.

d) La concreción de los aspectos de diseño y de control de escala de las construcciones, en relación al paisaje natural y al entorno urbano, evitando la excesiva repetición del modelo de vivienda, garantizando la diversidad tipológica y arquitectónica de la edificación.

e) Los grandes equipamientos deportivos constituyen sistema generales no adscritos a los sectores, que no generan aprovechamiento urbanístico.

En relación con estos criterios el Plan General ha delimitado pequeños crecimientos residenciales en forma de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado en los espacios de discontinuidad del núcleo urbano de Santa Cruz con el fin de generar un crecimiento compacto con los parámetros establecidos en las Normas Urbanísticas de densidad, edificabilidad, ocupación, usos, volumetrías máximas, alturas y materiales propios de la

población preexistente, no siendo admisible la seriación ni repetición de volúmenes edificadas y en segundo término la delimitación de un sector urbanizable residencial a la entrada del núcleo que permita una posterior expansión del mismo mediante un crecimiento de baja densidad; mientras que en el núcleo de Binacua se ha delimitado el suelo urbano con el fin de completar la trama actual con la incorporación de pequeñas superficies de suelo con la estructura parcelaria tradicional y se ha delimitado como área de desarrollo un pequeño sector de suelo urbanizable residencial que deberá seguir los parámetros definidos para la zona de extensión de casco residencial, de forma que se mantengan las características del área periférica del núcleo original.

En el art. 78 se definen las limitaciones genéricas en función del tipo de población, en primer lugar se limitan los parámetros de aprovechamiento urbanístico en cada tipo de suelo, para los distintos tipos de población definidos y así, para las poblaciones con desarrollo turístico se establece según el Anejo D que:

LIMITACIONES GENÉRICAS PARA POBLACIONES DE DESARROLLO TURÍSTICO				
Tipo de suelo	Densidad	Edificabilidad	Fondo máximo	Altura
Suelo urbano consolidado	Según planeamiento	Según planeamiento	Según planeamiento	Según planeamiento
Suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado	Según planeamiento	Según planeamiento	Según planeamiento	Según planeamiento
Suelo urbanizable no delimitado	50 viv/Ha	0'50 m ² / m ²	Retranqueo mín. 3 m a linderos	PB + 2P con aprovechamiento BC Fachada: 9'00 m Máx. visible: 15'00 m

Teniendo en cuenta que no se prevén suelo urbanizables no delimitados, la ordenación pormenorizada y los parámetros de aprovechamiento serán los definidos en las Normas Urbanísticas de este Plan General que se han establecido a partir del análisis de la edificación y estructura parcelaria preexistente tanto en el casco tradicional como en los crecimientos externos al mismo.

5.2. ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN

Los elementos fundamentales de la ordenación del territorio se establecen, según la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón y las Directrices Parciales, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo en él los usos, su zonificación e intensidad, parámetros

cuantitativos sobre aprovechamiento y las dotaciones destinadas a espacios libres, equipamientos de interés comunitario, redes viarias e infraestructuras.

La ordenación propuesta se detalla en apartados en los que se caracteriza la clasificación de suelo; sus categorías, detallando la calificación de las zonas edificables y las medidas de protección del medio natural y de otros valores estéticos. Se resumen en cuadros de cifras los datos fundamentales del Plan.

Se exponen los restantes elementos de la estructura local justificando las previsiones del Plan General relativas a los sistemas generales, considerando infraestructuras de viario y redes, equipamientos colectivos y espacios libres.

La gestión del Plan se trata en capítulo aparte, justificando los repartos de aprovechamiento y los sistemas de actuación.

5.3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General clasifica la totalidad del suelo del término municipal en urbano, no urbanizable y urbanizable, incluso los sistemas generales previstos. A su vez subdivide cada una de las clases de suelo anteriores en las categorías correspondientes.

La asignación de superficies para cada una de las clases y categorías de suelo se justifica en función de las circunstancias de hecho existentes. Además, la asignación de superficie al suelo urbanizable delimitado se justifica en función de las previsiones sobre asentamiento de población, actividades económicas o productivas y servicios de carácter colectivo y se define en los correspondientes planos de clasificación del término y de cada uno de los núcleos.

El Plan clasifica el territorio en las siguientes categorías:

- Suelo urbano: Consolidado y No Consolidado (U.E.)
- Suelo No Urbanizable: Especial y Genérico
- Suelo Urbanizable: Delimitado (Sectores)

6. SUELO URBANO

6.1. CRITERIOS DE INCLUSIÓN

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos conformes con el esquema de desarrollo adoptado que, de acuerdo con el art. 13 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, el PGOU incluye en esa clase por:

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.
- También se consideran urbanos otros terrenos que, aun careciendo de alguno de los servicios citados, se encuentran parcialmente consolidados por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, siguiendo la ordenación propuesta.
- Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

6.2. CLASES DE SUELO URBANO

De acuerdo con el art. 15 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, tienen la consideración de solares las anteriores superficies de suelo que ostentando la condición de urbanas, cuentan con alineaciones y rasantes oficiales, tienen pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a que la parcela da frente, y pueden considerarse aptas para la edificación por estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas del PGOU, además de contar con los servicios de infraestructuras básicas: agua, alcantarillado y electricidad.

El suelo al que se atribuye la categoría de suelo urbano consolidado es el que cuenta con la condición de solar en sus parcelas edificables y para el que no existen previsiones de transformar significativamente su configuración física y estructura de usos. En estos suelos, el Plan General constituye un instrumento de ordenación específica y detallada, que contiene la regulación precisa del uso, conservación y eventual transformación de los terrenos y las edificaciones, de modo que cualquier actuación de edificación o uso del suelo puede verificarse directamente sin necesidad de un ulterior planeamiento de desarrollo.

Conforme al artículo 21 del reglamento de desarrollo de la L.U.A., se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado los ámbitos urbanos que el Plan General somete a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

6.3. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En suelo urbano no consolidado se prevé actuar mediante unidades de ejecución (U.E.) en las que el Plan General incorpora el mismo nivel de precisión señalado para el suelo consolidado, incluyendo las siguientes determinaciones que permiten actuar en ellos directamente:

- a) Su delimitación con carácter de suelo urbano no consolidado.
- b) Su desglose en unidades de ejecución, en las que se señalan alineaciones finales, espacios públicos dotacionales y zonificación de espacios privados, calificados con la misma gama de categorías que en el suelo consolidado.
- c) Sistemas de actuación y equidistribución previstos. El Plan precisa, en todo caso, el carácter preceptivo del sistema o sistemas de actuación que prevé.
- d) Cesión del 10% del aprovechamiento al municipio.
- e) El aprovechamiento medio de cada una de las unidades de ejecución, cargas de urbanización y cesiones exigibles.
- f) El establecimiento de las condiciones singulares, plazos o prioridades para la ejecución de cada una de las unidades delimitadas.

6.4. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Las calificaciones del suelo urbano son las establecidas en los planos de calificación de suelo y son las siguientes:

- Zona Residencial de Casco Consolidado.
- Zona Residencial de Extensión de Casco de Media Densidad.
- Zona Residencial de Extensión de Casco de Baja Densidad.
- Zona Dotacional.

6.5. RELACIÓN DE SUELOS URBANOS

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
SANTA CRUZ		
Suelo urbano consolidado		88.837'56 m ²
Suelo urbano no consolidado	UE-1	2.454,73 m ²
	UE-2	7.470,86 m ²
	UE-3	10.569'87 m ²
	UE-4	2.679,98 m ²
SUBTOTAL		112.013'00 m²
BINACUA		
Suelo urbano consolidado		18.032,09 m ²
Suelo urbano no consolidado		0,00 m ²
SUBTOTAL		18.032,09 m²
TOTAL		130.045'09 m²

7. SUELO NO URBANIZABLE

7.1. CRITERIOS DE INCLUSIÓN

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que así se clasifican para preservarlos del proceso de desarrollo urbano, por razón de alguno de los supuestos legalmente establecidos cuya concurrencia en dichos suelos se justifica en el Plan General:

- Por razón de su aprovechamiento, vinculado a la explotación de los recursos naturales del territorio, ya sean estos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o similares.
- Por sus valores paisajísticos, ambientales o culturales que merezcan una protección específica.
- Por su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público o de determinados servicios comunitarios esenciales.
- Por su inadecuación manifiesta para ser urbanizado, incluyendo como caso extremo de este supuesto los terrenos cuyo uso urbano pueda suponer riesgos para personas y bienes.

7.2. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el suelo no urbanizable especial los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial. También se integran en esta categoría aquellos otros terrenos que cuentan con características naturales que aconsejan su especial protección, contienen yacimientos paleontológicos o que presentan graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o que se encuentran sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseja su aprovechamiento urbanístico.

Se integran en la categoría del suelo no urbanizable genérico los terrenos acreedores de un grado de protección que aconseja su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, y que no han sido incluidos en la categoría especial a que alude el artículo anterior.

7.3. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, se califica como especial (SNUE) todo el suelo no urbanizable del término municipal que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen improcedente la protección.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

- **SNU EN.- Ecosistema Natural:**

- EN.1.- L.I.C. San Juan de la Peña y Oroel
- EN.2.- L.I.C. San Juan de la Peña
- EN.3.- L.I.C. Río Aragón-Canal de Berdún
- EN.4.- Z.E.P.A. San Juan de la Peña y Peña Oroel
- EN.5.- Z.E.P.A. Sotos y carrizales del Río Aragón
- EN.6.- Monumento Natural de San Juan de la Peña
- EN.7.- Montes Gestionados por Diputación general de Aragón
- EN.8.- Paisaje Protegido San Juan de la Peña y Monte Oroel

- **SNU EP.- Ecosistema Productivo Agrario:**

- EP.1.- Plana de El Cagicar

- **SNU EC.- Patrimonio Cultural:**

- EC.1.- Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos
- EC.2.- Camino de Santiago

- **SNU ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias:**

- ES.1.- Carreteras
- ES.2.- Vías Pecuarias
- ES.3.- Línea Eléctrica de Alta Tensión

7.4. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Se califican como suelo no urbanizable genérico (SNUG) aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el artículo 7.2.

7.5. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El criterio general de las condiciones urbanísticas del suelo no urbanizable es limitar mediante relaciones detalladas de actividades los usos admisibles, preferentemente los relacionados con el aprovechamiento económico y agropecuario del territorio. Las limitaciones a la edificación se asimilan a las establecidas con carácter general por la legislación urbanística vigente. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece medidas de protección del territorio y del paisaje, de conservación de la naturaleza y de prevención de riesgos naturales.

Como elementos legales de protección, en las Normas Urbanísticas se tiene en consideración la regulación del tamaño mínimo de las parcelas y explotaciones según la disposición transitoria 5ª y el art. 23 c), de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, acorde con los fines admisibles expuestos; las características y condiciones de la edificación admisible por su uso y baja intensidad; se limitan por último las condiciones de distancias para efectuar parcelaciones que pudieran dar origen a un núcleo de población, según Art. 179.2 L5/99.

Las viviendas aisladas en estos suelos requieren su vinculación a la explotación agraria mediante inscripción registral e informe de autorización del departamento competente de la Diputación General de Aragón.

En actuaciones concretas de equipamiento de interés comunitario, podrán autorizarse por el órgano autonómico competente las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio agrario.

En suelo no urbanizable genérico el Plan General contiene las siguientes determinaciones específicas:

- a) Delimitación perimetral de las áreas que el Plan haya incluido en esta categoría de suelo.
- b) Definición, a efectos de lo dispuesto en la letra c) del artículo 23 de la Ley Urbanística de Aragón, del concepto de núcleo de población, teniendo en cuenta las

características propias del Municipio y determinando las condiciones objetivas concretas que se considera que pueden dar lugar a su formación.

- c) Establecimiento de las características de edificios y construcciones que pueden levantarse, de acuerdo con lo previsto en los artículos 23 y 24 de la Ley Urbanística, en función de los usos a que se destinen. A tal efecto, se señalan:

1º. Medidas que impiden la posibilidad de formación de los núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garantizan en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual se señalan las siguientes condiciones:

- Parcela de terreno que ha de quedar afecta a la edificación, en cuanto a superficie y forma.
- Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

2º. Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúan y las medidas que deben adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

3º. Limitaciones específicas respecto de la posibilidad de implantar edificaciones e instalaciones de interés público, con una regulación del tipo de instalaciones a las que puede reconocerse el interés público a efectos de su ubicación en esta categoría de suelo.

- d) Señalamiento de actividades permitidas y prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

7.6. RELACIÓN DE SUELOS NO URBANIZABLES

		SUPERFICIE m ²	
SNU GENÉRICO:		5.241.381'60	
SNU EN: Ecosistema natural	EN1-LIC San Juan de la Peña y Oroel	13.074.788'91	
	EN2-LIC San Juan de la Peña	5.487.033'67	
	EN3-LIC Río Aragón-Canal de Berdún	483.693'45	
	EN4-ZEPA San Juan de la Peña y Peña Oroel	13.007.729'83	
	EN5-ZEPA Sotos y carrizales del Río Aragón	584.018'70	
	EN6- Monumento Natural San Juan de la Peña	284.834'64	
	EN7-Montes gestionados por Diputación General de Aragón	Riberas Río Aragón	403.603'04
		Cuello	2.359.123'11
		Paúl Mayor	27.634'86
		San Juan de la Peña	5.364'11
		Carbonera y Boalar	6.577.579'95
Cúculo Boalar Ar		725'45	
Plan Duque y Solano Valarbesa		2.033'71	
Aurín	294.661'17		
EN.8.- Paisaje Protegido San Juan de la Peña y Monte Oroel	13.762.800'00		
SNU EP: Ecosistema productivo	EP1-Plana de El Cagicar	700.305'35	
SNU EC: Patrimonio Cultural	EC1-Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos	Iglesia Monasterio de Santa María (A)	12.513'94
		Binacua 1 (P)	72.056'50
		Binacua 2 (P)	94.688'50
		Paco Mondano 1 (P)	38.247'65
		Paco Mondano 2 (P)	14.368'50
	EC2-Camino de Santiago	Puente la Reina-Jaca	31.309.330'20
		San Juan de la Peña	22.020.722'80
SNU ES: Protecciones sectoriales y complementarias	ES1-Carreteras		
	ES2-Vías Pecuarías	Cañada real Esculabolsas	505.862'02
		Cañada real de Santa Cilia de Jaca a Botaya	337.062.711'0
	ES3-Línea eléctrica de alta tensión		

8. SUELO URBANIZABLE

Se clasifican como suelo urbanizable, conforme al art. 26 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, los terrenos que no tienen condición de suelos urbanos ni de no urbanizables y que son clasificados como tales por el Plan General por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas de forma genérica para este tipo de suelo en las Normas Urbanísticas y de forma específica en la ficha de cada sector.

Según el art. 27 el Plan General podrá distinguir las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado, teniendo la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional, de modo que el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado. El presente Plan General define como calificados los suelos urbanizables que se consideran necesarios para cumplir con las expectativas de desarrollo residencial de la población de forma complementaria al desarrollo de las áreas delimitadas de suelo urbano no consolidado, sin distinguir una categoría de no delimitado por considerar que dado el tipo y tamaño de crecimiento que se pretende para esta población no es adecuado establecer grandes bolsas de suelo de este tipo que puedan llegar a suponer un desarrollo incompatible con el modelo establecido.

8.1. RELACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES

Los suelos urbanizables clasificados por el PGOU son los recogidos en la siguiente tabla en función del uso y categoría, y con expresión de sus superficies de suelo bruto:

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
	1. BINACUA	9.517'35 m ²
	2. SANTA CRUZ	10.338,22 m ²
SUBTOTAL		19.855,57 m²
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		
SUBTOTAL		0'00 m²
TOTAL		19.855'57 m²

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
	Espacio libre uso público	1.071'38 m ²
SUBTOTAL		1.071'38 m²
TOTAL		1.071'38 m²

8.2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Respecto del suelo urbanizable delimitado, el Plan General define los elementos fundamentales de la estructura general de su ordenación urbanística, estableciendo para cada uno de ellos la regulación genérica de usos globales, sus niveles de intensidad admisibles y las previsiones de desarrollo en cuanto a plazos e inversiones públicas y privadas.

El Plan General incluye en esta categoría de suelo las superficies necesarias para:

- a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades hosteleras cuya implantación se prevé.
- b) El establecimiento de sistemas generales, tanto locales como de escala municipal o superior.

Para establecer adecuadamente las capacidades y extensión del suelo urbanizable delimitado el Plan General pondera los siguientes factores:

- a) La situación existente.
- b) Las características del desarrollo urbano previsible.
- c) La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.
- d) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos, las infraestructuras y el equipamiento.
- e) Las previsiones sobre inversión pública y privada.
- f) La necesidad de coadyuvar a la flexibilización del mercado del suelo y la vivienda y la generación de suelos para desarrollo de nuevas actividades económico, como resultado de la interacción de las estrategias que el Plan incluya respecto del fomento de políticas urbanísticas de edificación forzosa y patrimonios públicos de

suelo.

En el suelo urbanizable delimitado el Plan General contiene las siguientes determinaciones:

- a) División del territorio en sectores para su desarrollo en Planes Parciales.
- b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- c) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales o Especiales de Infraestructuras, o, en su caso, Proyectos de Urbanización para la ejecución directa de sistemas generales.
- d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de comunicaciones, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que prevé el Plan, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.
- e) Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación se efectúa indicando su carácter excluyente o alternativo, supeditando este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales a su compatibilidad mutua, asegurando el equilibrio de los usos, intensidades y equipamiento de infraestructuras y servicios.
- f) Fijación del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado y de cada uno de los sectores.

Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada zona se tiene en cuenta exclusivamente la superficie de la misma, sin incluir, a estos solos efectos y no a los de cálculo del aprovechamiento medio que corresponda, la de los terrenos que se destinan a sistemas generales, aunque sean colindantes, o bien pertenezcan o se encuentren adscritos al sector en que dicha zona se ubica.

La asignación de intensidades correspondientes al uso residencial tiene en cuenta las limitaciones de la Ley Urbanística aragonesa y su reglamento de desarrollo, así como las de las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio del Pirineo Aragonés.

8.3. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

El Plan General no clasifica suelos urbanizables en esta categoría.

9. GESTIÓN DEL PLAN

9.1. APLICACIONES DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL

Las Normas Urbanísticas del Plan General diferencian el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo:

En el **SUELO URBANO CONSOLIDADO**, tienen carácter de Ordenanza de la Edificación y Uso del Suelo y contienen la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, parámetros de aprovechamiento, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

En el **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, se señalan las unidades de ejecución con definición de su aprovechamiento medio y sistema de actuación previsto. Se establece para cada unidad las condiciones, plazos y prioridades de ejecución, así como las acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios.

El carácter y contenido de las Normas permite la regulación completa de usos del suelo y de la edificación, con las mismas determinaciones exigidas respecto del suelo urbano consolidado.

En **SUELO NO URBANIZABLE**, las Normas Urbanísticas establecen el régimen de uso de suelo y definen el concepto de núcleo de población. En el **SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**, las Normas Urbanísticas reflejan y regulan las características de edificios y construcciones admisibles en función de los usos a que se destinen. Se establecen medidas que garantizan la condición aislada de la edificación, señalando la superficie y forma de la parcela que ha de quedar afecta a la edificación, así como los retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad. También regulan las condiciones de imagen para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

En el **SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL** las Normas señalan las actividades permitidas y prohibidas con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos. Se establecen las limitaciones específicas necesarias respecto de la posibilidad de implantar edificaciones e instalaciones de interés público, así como la relación del tipo de instalaciones a las que puede reconocerse el interés público a efectos de su ubicación en esta categoría de suelo.

En SUELO URBANIZABLE DELIMITADO, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, los Planes Especiales. También regulan, en el marco de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley Urbanística, lo relativo a la autorización y eventual ejecución de obras e instalaciones provisionales que puedan llevarse a cabo antes de la aprobación de los Planes Parciales.

9.2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Para poder ejecutar actos sujetos a licencia urbanística en el área de suelo urbano consolidado, será suficiente la aprobación del planeamiento general, donde éste contiene la ordenación detallada del suelo afectado.

En otro supuesto, el Plan General Municipal de Ordenación se desarrolla, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales.

En el suelo urbano no consolidado, deberán de redactarse los consiguientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación (reparcelación) y Proyecto de Urbanización de su ámbito.

Los sectores delimitados en suelo urbanizable requerirán la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

9.3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En el Suelo Urbano se delimitan las Unidades de Ejecución (U.E.) para aplicación directa, para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, siendo el 10% del aprovechamiento de cesión al municipio.

A continuación se presenta un cuadro con las diferentes U.E.:

Denominación	Uso Característico	Calificación	Sup. Bruta	Suelos de Cesión	Suelo Neto	Sup. Edificable	Aprovechamiento Medio de la U.E.
UE-1	Residencial	Media Densidad	2.454,73	38,37%	1.512,76	907,66	0,3698
UE-2	Residencial	Baja Densidad	7.470,86	48,90%	3.817,40	1.336,09	0,1788
UE-3	Residencial	Baja Densidad	10.569,87	36,86%	6.674,17	2.335,96	0,2210
UE-4	Residencial	Baja Densidad	2.679,98	75,23%	663,79	398,27	0,1486

9.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El Plan considera el sistema de compensación como el más adecuado para todos los sectores urbanizables y suelos a reparcelar, a excepción de la U.E.-4 para la que se establece el sistema de cooperación.

La preferencia por el sistema de compensación no impedirá que el municipio pueda modificarlo en determinados casos que no se hayan resuelto en un plazo razonable, en especial con ocasión de la revisión del programa de actuaciones a los cuatro años de vigencia del Plan General. En cualquier caso, la elección del sistema de actuación por el que se opte se llevará a cabo con la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución.

9.5. OBTENCIÓN DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES

Los terrenos de sistemas generales adscritos a suelos urbanizables se obtendrán mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación de sectores y establecimiento de áreas de reparto.

En el caso del sistema general espacio libre de uso público situado junto a la Iglesia de Santa maría, en el núcleo de Santa Cruz se establece que quede adscrito en su totalidad al suelo urbanizable delimitado residencial 2, en la misma localidad, conforma a su exceso de aprovechamiento.

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
	Espacio libre uso público	1.071'38 m ²
SUBTOTAL		1.071'38 m²
TOTAL		1.071'38 m²

10. APROVECHAMIENTOS Y REPARTOS

10.1. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Los deberes y cargas inherentes a la ejecución son objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establece.

Tanto en el área de reparto única que se establece en el suelo urbanizable como en el suelo urbano no consolidado, se delimitan a su vez unidades de ejecución para la gestión urbanística, de características que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda la superficie.

Igualmente, se ha procurado que en el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento relativo entre Unidades de Ejecución del mismo uso característico sea similar, aunque se ha primado la coherencia urbana y la viabilidad de su ejecución sobre otros criterios como podría ser el del aprovechamiento idéntico.

10.2. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

En suelo urbano, el aprovechamiento de cada unidad de ejecución se asigna directamente en las fichas correspondientes que figuran en anexo a las Normas. El resultado se refiere siempre a la superficie edificable sobre rasante, del uso y tipología característicos de determinada zonificación de suelo urbano. Cada unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente.

En el suelo urbanizable, el Plan General fija el aprovechamiento objetivo de cada sector directamente, de modo acorde con las cabidas que admiten sus terrenos, señalando los sistemas que se le adscriben en todo o en parte. Para el cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se establecen coeficientes ponderadores o de homogeneización que toman en consideración los usos y tipologías edificatorias características de cada sector, así como otros elementos relevantes para estimar su valor y costes de desarrollo comparados, de modo que las superficies edificables se transforman en unidades homogéneas de aprovechamiento. El reparto se establece incluyendo las superficies de todos los sectores más los sistemas generales adscritos en una sola área de reparto, equilibrando las diferencias mutuas mediante inclusión de los propietarios de suelos destinados a sistemas en las juntas de compensación respectivas.

10.3. CÁLCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Conforme al art. 100 de la Ley urbanística, el aprovechamiento urbanístico objetivo resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento debe estar homogeneizado respecto al uso y tipología característicos.

La homogeneización tiene por finalidad facilitar la participación de los propietarios en los beneficios y cargas urbanísticas, particularmente los sistemas generales, haciendo que el aprovechamiento se mida en una misma unidad, el metro cuadrado de uso y tipología característicos. La homogeneización consiste por tanto en establecer un criterio de equivalencia entre distintos usos que permita reducirlos a uno solo, el característico.

Si los usos posibles tienen muy distintas repercusiones, el funcionamiento del mercado tiende a valorar el suelo en oferta según la promoción de mejor y mayor rendimiento posible, y por tanto por los usos de mayor repercusión. Los demás usos sólo serán posibles con menor beneficio y tenderán a ser desplazados. La homogeneización de usos muy distintos en coexistencia debe corregir este efecto.

El principal problema se presenta dentro del propio uso principal de vivienda cuando se trata de homogeneizar vivienda libre con vivienda protegida, ya que la mayor repercusión de la primera hace que el precio del suelo se refiera a dicho uso, impidiendo la segunda. Ocurre lo mismo cuando intentamos comparar el uso industrial con el residencial o terciario.

El coeficiente de homogeneización toma en cuenta el uso y tipología que admite cada sector, tomando en este aspecto como valor de referencia unidad el del metro cuadrado edificable residencial en tipología unifamiliar. Los coeficientes para suelos residenciales se ponderan en función de la necesidad de incluir tipologías de vivienda libre o de protección oficial, resultando la gama de valores que se refleja en el siguiente cuadro.

Cálculo de coeficientes de homogeneización

Usos característicos		Ponderación
a	Residencial Viv. Unifamiliar Libre	1,00
b	Residencial Viv. Protegida	0,50
c	Hotelero y terciarios	0,90

Con estos factores de ponderación, se obtiene el siguiente cuadro de coeficientes de uso y tipología:

SUZD	DENOMINACIÓN	Programa			CH
		a	b	c	
1	BINACUA	85%	10%	5%	0,945
2	SANTA CRUZ	75%	15%	10%	0,915

Los Planes Parciales podrán establecer una ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la zonificación que propongan.

La estimación pondera también la situación urbanística de cada sector en el término, para lo cual se pondera la orografía, a fin de distinguir las dificultades algo mayores para el encaje del aprovechamiento; la accesibilidad, que favorece a los sectores situados junto a viales de malla básica o al casco consolidado, los costes de infraestructuras, y la complejidad de la gestión.

SUZD		Factores singularizados					CP
		Orografía	Accesos	Coste de infraestructuras	Gestión	Producto de factores	
1	BINACUA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	1,0000
2	SANTA CRUZ	0,94	1,00	0,94	0,94	0,8318	0,8318

Dividiendo el producto de los factores de emplazamiento y de uso por el mayor de ellos (1,00), se obtiene el coeficiente de homogeneización, que se reduce a la unidad para el sector "Binacua" que constituye la referencia.

10.4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUBJETIVO

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, o por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma antes señalada. En suelo urbano, cada unidad de ejecución constituye un área de reparto, en tanto que se establece otra área de reparto para todo el conjunto de suelos urbanizables delimitados y sistemas adscritos.

En los siguientes cuadros se justifican los derechos sobre el aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados implicados y se establecen las asignaciones de sistemas a los distintos sectores.

En un primer cuadro se establecen los derechos generados por cada sector o sistema, calculados a partir del aprovechamiento objetivo asignado a los sectores y los coeficientes de homogeneización justificados en el apartado anterior. Se obtiene para cada uno de estos suelos su contribución al aprovechamiento total y se justifica la posibilidad de compensar a los propietarios de sistemas con cargo al exceso de los sectores sobre el aprovechamiento medio aplicado a sus superficies.

En los cuadros segundo y tercero, se justifica la adscripción de sistemas a cada sector, mostrando cómo se distribuyen los excesos de éstos para acomodar los derechos de los propietarios de los sistemas generales. La justificación se refleja en unidades homogéneas de aprovechamiento y en porcentaje.

En cuanto al reparto de aprovechamiento subjetivo, se debe tener en cuenta la cesión obligada del 10% del aprovechamiento de cada ámbito en favor del municipio. Por lo tanto, para la obtención de los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares se deben multiplicar los valores del cuadro tercero por 0.90, de modo que el 10% restante represente las cesiones obligadas en favor del municipio.

El cuadro final refleja el cálculo completo del aprovechamiento medio por sectores, mostrando la igualdad de tratamiento entre todos los suelos implicados, ya se trate de los delimitados en suelos urbanizables como los de los sistemas generales a ellos adscritos.

Cuadro 1. Resumen de obtención del aprovechamiento en suelos urbanizables y sistemas generales

SUZD	DENOMINACIÓN	USO CARACT.	USO GLOBAL	SISTEMA DE ACTUACIÓN	SUP. SECTOR	EDIFICABILIDAD			UNIDADES APROVECHAMIENTO					A.M. Sector	
						INDICE	TOTAL	CH	Aprov Objetivo Homog.	CP	Aprov Objetivo Ponderado	Derechos según AM	Diferencia de Aprov.		Sup. Sistema General
1	BINACUA	RESIDENCIAL	BAJA	COMPENSACIÓN	9.517,35 m ²	0,270 m ² /m ²	2.569,68 m ²	0,9450	2.428,35	1,0000	2.428,35	2.428,35	0,00	0,00 m ²	0,2552 m ² /m ²
2	SANTA CRUZ	RESIDENCIAL	BAJA	COMPENSACIÓN	10.338,22 m ²	0,370 m ² /m ²	3.825,14 m ²	0,9150	3.500,00	0,8318	2.911,16	2.637,80	273,36	1.071,38 m ²	0,3068 m ² /m ²
Total sectores					19.855,57 m²		6.394,83 m²		5.928,36		5.339,51	5.066,15	273,36	1.071,38 m²	

Cuadro 2. Aprovechamiento de los propietarios de los sistemas generales

SG		SUPERFICIE	APROV. URBANÍSTICO
1	ZONA LIBRE DE USO PÚBLICO	1.071,38 m ²	273,36 m ²
TOTAL SG		1.071,38 m²	273,36 m²
TOTAL SG + SUZD		20.926,95 m²	

Cuadro 4. Aprovechamiento Medio del suelo urbanizable delimitado

1. El **aprovechamiento urbanístico objetivo** (artº 100.1, L.5/99) de los suelos urbanizables delimitados, homogeneizado respecto al uso y tipología característicos, se lee directamente en el cuadro 1 anterior, que lo calcula en **5.339,51 unidades homogeneizadas respecto al m² edificable residencial**.

2. El **aprovechamiento urbanístico subjetivo** (artº 100.2, L.5/99) susceptible de apropiación por los titulares de los suelos urbanizables delimitados y sus sistemas adscritos, homogeneizado respecto al uso y tipología característicos, se obtiene deduciendo del valor anterior un 10% en concepto de cesiones al municipio, resultando **4.805,56 unidades homogeneizadas respecto al m² edificable residencial**.

3. El **aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado** se calcula (artº 100.4, L.5/99) dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás. Para su cálculo se incluyen en la superficie del suelo urbanizable delimitado (art.100.5, L.5/99) los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

Suma de suelos urbanizables delimitados: **19.855,57 m²**

Suma de sistemas generales adscritos a sectores urbanizables: **1.071,38 m²**

Suma urbanizable + SS.GG. adscritos: 20.926,95 m²

Am del suelo urbanizable delimitado = 5.339,51/ 20.926,95 = 0,2552 uds. / m²

En Zaragoza, Septiembre de 2012



Daniel Olano



Alberto Mendo