

SECCIÓN QUINTA

Núm. 3948

CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión celebrada el 21 de abril de 2023, adoptó el siguiente acuerdo respecto a la modificación núm. 2 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera:

«Primero. — Aprobar definitivamente la presente modificación núm. 2 del texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, en relación a los objetos números 1, 2, 5, 6 y 8, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Suspender la presente modificación núm. 2 del texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, en relación a los objetos núm. 3, 4 y 9 en tanto no se aporte la pertinente documentación justificativa exigida de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Tercero. — Denegar la presente modificación núm. 2 del texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, en relación al objeto núm. 7, al no tratarse de un contenido propio de la normativa urbanística.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Perdiguera.

Quinto. — Publicar el presente acuerdo así como las normas urbanísticas relativas a aquellos objetos aprobados en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón».

Al efecto, se da publicidad a las normas urbanísticas aprobadas en el cumplimiento de prescripciones de la modificación núm. 2 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera en cumplimiento del artículo 80 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, la disposición adicional quinta de la citada norma, y el artículo 18 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón.

Zaragoza, a 26 de abril de 2023. — El secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, José Carlos García García.

NORMAS URBANÍSTICAS RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 2 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PERDIGUERA

Artículo 16. *Determinaciones.*

16.1 En suelo urbano el PGOU determina la localización de cada equipamiento, normalmente calificado; en suelo urbanizable se determina en algunos casos la pauta de localización.

16.2 La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona y tipo de ordenación del sector, zona o área de actuación en que se asienten, en todo caso con las siguientes limitaciones, sin perjuicio de las dotaciones ya existentes que superen dichos límites:

—Ocupación máxima: 100% de la superficie en todas sus plantas.

—Edificabilidad máxima: 3 m²/m². En el caso de intervenciones en edificaciones ya existentes que superen este límite, se respetará el índice actual como máximo.

—Altura máxima: 10 metros (B+2). Salvo aquellas edificaciones que justifiquen por su uso, una altura necesaria superior. En el caso de intervenciones en edificaciones ya existentes que superen este límite, se respetará el índice actual como máximo.

—Alineaciones y retranqueos: Podrá disponerse libremente el equipamiento dentro de la parcela, salvo que se realice el equipamiento dentro de una norma zonal Residencial, en cuyo caso deberá cumplir los parámetros urbanísticos característicos de la zona donde se localice.



—Cubiertas y limitaciones estéticas: Podrá realizarse con libertad de materiales y solución constructiva de fachadas y cubiertas. No obstante, se procurará que, con independencia de las soluciones constructivas empleadas, se integre en el entorno donde se construya.

[...]

Artículo 55. *Conciones estéticas.*

55.1 Se procurará que los edificios guarden concordancia con los existentes, estando acabados en condiciones dignas. Se recomiendan los revocos pintados, y composición vertical de huecos.

55.2 Las casas situadas al norte del casco de la población y que linden con la zona verde, deberán guardar condiciones dignas tanto las de nueva edificación como en la conservación, pudiendo el Ayuntamiento imponer la obligatoriedad de su adcentamiento, cuando lo considere necesario.

55.3 En general, no se consideran condiciones dignas el ladrillo hueco visto, el ladrillo perforado normal, el fibrocemento, los enfoscados sin pintar y análogos.

[...]

Artículo 89. *Cubiertas.*

La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre el 25% y el 40%, y contará con alero similar al de las edificaciones catalogadas de su entorno. No se permiten azoteas o terrazas en la cubierta de la edificación principal, salvo que no sean visibles desde la vía pública quedando ocultas por la cubierta principal. Las edificaciones secundarias que no sean de uso residencial podrán tener cubierta plana.

El material de cubiertas inclinadas será similar a los de los edificios catalogados de su entorno y uno de los siguientes: teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, en los colores tradicionales en la zona. Para las edificaciones de uso no residencial se permitirá el empleo de chapa sandwich imitación teja en colores similares a los permitidos para las tejas.

En los patios interiores o corrales y siempre que la cubierta no sea visible desde la vía pública se permitirá la construcción de cubiertas de chapa para pequeñas construcciones.

No se permiten buhardas, lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, excepto las tradicionales buhardillas de salida a cubierta, una por cubierta, con hueco de 1 metro de ancho como máximo y superficie máxima 1 metro cuadrado.

Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán bajo los faldones de cubierta. Cuando existan elementos sobresalientes del plano de cubierta (huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación); la superficie máxima de estos elementos será el 2% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

[...]

Artículo 93. *Usos.*

Uso característico: residencial, que ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela, cuando convivan diferentes usos.

Usos incompatibles: Industrial (excepto los compatibles), garaje y servicios del automóvil

Usos compatibles, exclusivamente:

—Equipamiento.

—Hostelería.

—Comercial, oficinas y terciario.

—Industrial, con un límite de 300 metros cuadrados por establecimiento, en planta baja.

—Almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.

—Aparcamiento, en plantas no alzadas.

[...]

Artículo 101. *Cubiertas.*

La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre el 25% y el 35%, y contará con alero similar al de las edificaciones de su entorno. No se permiten faldones cóncavos ni convexos con varias pendientes, ni



azoteas en general. Podrán autorizarse terrazas (rehundidas, a modo de huecos en la cubierta) situadas tras el alero de la cubierta de la edificación principal, con superficie máxima del 30% de la superficie de cubierta en proyección horizontal. Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana.

El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: teja plana o curva de hormigón o cerámica o material de similares características, en los colores tradicionales en la zona. Para las edificaciones de uso no residencial se permitirá el empleo de chapa sandwich imitación teja y otros materiales siempre en colores integrados en su entorno similares a los permitidos para las tejas.

En los patios interiores o corrales y siempre que la cubierta no sea visible desde la vía pública se permitirá la construcción de cubiertas de chapa para pequeñas construcciones.

Se permiten lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, con hueco de superficie máxima de 2 metros cuadrados. La separación entre mansardas será como mínimo la mitad del ancho de la mayor.

Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán, salvo justificación suficiente, bajo los faldones de cubierta.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (mansardas, cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 45° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

[...]

Artículo 103. *Usos.*

Uso característico: residencial que ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en parcelas de varios usos.

Usos incompatibles: industrial (excepto los compatibles).

Usos compatibles, exclusivamente:

- Equipamiento
- Hostelería.
- Comercial y oficinas.
- Industrial, con un límite de 300 metros cuadrados por establecimiento en planta baja; o en edificios completos.
- Almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.
- Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil, en plantas no alzadas.

[...]

Artículo 119. *Cubiertas.*

Las cubiertas serán planas, o inclinadas con pendientes del 30 al 35%. Quedan prohibidas las cubiertas de pizarra o materiales similares. También se permite la realización de cubiertas de chapa de menor pendiente para edificaciones que no sean de uso residencial en colores integrados en su entorno similares a los permitidos para las tejas. En los usos residenciales las cubiertas de chapa deberán ser de imitación teja en colores integrados en su entorno similares a los permitidos para las tejas.

Se buscará la integración de elementos de captación de energías renovables, tanto para su colocación durante la construcción como posteriormente. Se preverá su posible instalación, para minimizar gastos futuros.

El aislamiento térmico de las cubiertas será un factor de estudio prioritario, por suponer uno de los elementos constructivos más influyentes para la limitación del consumo energético en viviendas unifamiliares. Los servicios técnicos municipales podrán imponer coeficientes de transmisión inferiores a los máximos vigentes, con el fin de promover el ahorro energético en las nuevas edificaciones.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (mansardas, cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano inclinado 45° respecto al plano horizontal, trazado desde la altura máxima de la fachada. El acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

[...]

Artículo 121. *Usos.*

Uso característico: Residencial unifamiliar.

N P O B

Usos incompatibles: Industrial (excepto los compatibles), cría de animales y actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (MINPs).

Usos compatibles, exclusivamente:

- Equipamiento.
- Hostelería.
- Comercial y oficinas, en coexistencia con uso residencial.
- Almacenes y taller familiar-artesano en planta baja.

Sección 5.^a del capítulo V.2. Norma zonal para Industrial aislada (I-2):
Sección 5.^a industrial aislada (I-2).

Artículo 122. *Tipologías.*

Se aplicará la tipología de bloque exento, siendo el área máxima de movimiento el determinado por las limitaciones reflejadas en los siguientes artículos y en los planos de ordenación; ordenada por edificación aislada en parcela.

Artículo 123. *Parcelación.*

Parcela mínima a efectos de segregaciones 500 metros cuadrados.

Frente o fachada mínima: 10 metros.

Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

Artículo 124. *Alineaciones.*

Se establece la alineación oficial exterior. En general no se fija la alineación de fachada, si bien en la documentación gráfica se establecen alineaciones no rebasables por la edificación, y retranqueos mínimos.

Artículo 125. *Ocupación.*

La ocupación máxima permitida será del 100% en planta baja dentro de las alineaciones recogidas en los planos. Se permite hasta el 50% de la parcela en la planta primera y bajo rasante.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela, sin perjuicio de las áreas de movimiento (á.m.) fijadas por las nuevas alineaciones en los planos.

Artículo 126. *Altura y edificabilidad.*

Se fija como altura máxima, dos plantas y 8,00 metros. Ésta altura máxima podrá ser superada en aquellas edificaciones e instalaciones que justifiquen por su uso o actividad, una altura necesaria superior.

La edificabilidad máxima (neta de parcela), será de 1,20 m²/m².

Artículo 127. *Cubiertas.*

Las cubiertas serán planas, o inclinadas con pendientes inferiores al 35%. Quedan prohibidas las cubiertas de pizarra o materiales similares.

Se buscará la integración de elementos de captación de energías renovables, tanto para su colocación durante la construcción como posteriormente. Se preverá su posible instalación, para minimizar gastos futuros.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta, no superarán el plano inclinado 45° respecto al plano horizontal, trazado desde la altura máxima de la fachada. El acabado de los mismos será coherente con los materiales de fachada y cubierta.

Artículo 128. *Vuelos.*

Se prohíben los vuelos sobre espacio público.

Dentro del espacio privado, los vuelos respetarán siempre los retranqueos establecidos en la documentación gráfica.

Artículo 129. *Usos.*

Uso característico:

- Industrial.

Usos incompatibles:

- Pecuario.
- Residencial, salvo viviendas de guarda.

Usos compatibles, sin carácter exhaustivo:

- Cooperativas agrarias.
- Talleres.
- Calderería.
- Comercial mayorista.
- Oficinas relacionadas directamente con la industria.
- Almacenes.
- Servicios destinados a la actividad productiva.