

## **1.1.- CAPITULO I.- OBJETO, ALCANCE, AMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS DE LA APROBACION**

### **1.1.1.- Objeto.-**

Las presentes Normas y Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones de régimen urbanístico del suelo y de la edificación, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

### **1.1.2.- Alcance.-**

Las disposiciones del presente *Plan General* se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas ordenanzas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicará la que implicase mayor restricción.

### **1.1.3.- Ambito Material y Territorial.-**

Las presentes Normas y Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial de los municipios objeto del *Plan General*, es decir, la totalidad del Término Municipal de Calatorao (Zaragoza).

### **1.1.4.- Ambito Temporal.-**

Estas Normas y Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 1 del artículo 71 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

### **1.1.5.- Motivos de Revisión o Sustitución.-**

El *Plan* tendrá un periodo de vigencia indefinida

Constituirán motivos de revisión o sustitución del *Plan General* propuesto:

- a) Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación que justifican la clasificación del suelo adoptada.
- b) Cuando resulten afectadas por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).
- c) La alteración de los criterios fundamentales del Plan General por factores exteriores al desarrollo del municipio.
- d) A partir de que se hayan desarrollado el 70 % de la superficie total prevista en las Unidades de Ejecución, se estima conveniente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Se realizará un informe sobre el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana en el que se fijará el grado de cumplimiento de las previsiones tal como establece el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999 en el artículo 31.

#### **1.1.6.- Modificaciones del Plan.-**

*Se considerarán modificaciones del Plan los supuestos de alteración de las determinaciones de éste no incluidos en el concepto de Revisión del Plan y, en general, las que no afecten a la estructura general y orgánica del territorio, o a la clasificación del suelo de forma generalizada*

*Su formulación corresponde al Ayuntamiento, y deberá incluir los elementos siguientes:*

- a) Justificación de su necesidad y conveniencia.*
- b) Estudio de los efectos sobre el territorio.*
- c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tengan las que se sustituyen.*

#### **1.1.7.- Publicidad.-**

El *Plan General*, con su, Memoria, Planos, Normas, Catálogo y Ordenanzas, serán publicadas y cualquier personal podrá en todo momento consultarlas e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etc.) de una finca o *ámbito determinado*, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

Las consultas serán tramitadas por el Ayuntamiento sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

#### **1.1.8.- Obligatoriedad.-**

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

#### **1.1.9.- Interpretación de los documentos del Plan.-**

*1.- La interpretación de dichos documentos se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a:*

*La unidad y coherencia de estos entre sí, como integrantes del Plan.*

*El cumplimiento de los diversos objetivos del Plan que se expresan en la Memoria para el conjunto del territorio.*

*La realidad social del momento y lugar en que se apliquen.*

*2.- Las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para la totalidad de las materias que en ella se regulan.*

3.- *En la interpretación prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.*

4.- *En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos concretos a los que se refiera específicamente.*

#### **1.1.10.- Edificios Fuera de Ordenación.-**

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

- a) Si se hallan en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en las Normas, *o que afecten a las alineaciones, o esté prevista su expropiación* salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de los existentes.
- b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades incompatibles con los previstos en el Plan General para la zona donde se hallen o por incumplir las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, etc., en tanto no realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

*En los edificios e instalaciones declarados fuera de ordenación, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, y sí las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.*

*También podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.*

**1.1.11.- Edificios Existentes No Calificados de Fuera de Ordenación.-**

Tal y como establece la Ley Urbanística de Aragón en el capítulo 20:

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.
2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.
3. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.