

SECCIÓN QUINTA

Núm. 10.257

CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptados en sesión celebrada el día 13 de noviembre de 2018.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó los siguientes acuerdos:

I. Expedientes relativos a Planeamiento General:

1. ARIZA: APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2011/140.

Visto el expediente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ariza, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. — La nueva documentación correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana, tendente al cumplimiento de los reparos impuestos por el Consejo Provincial de Urbanismo en la sesión celebrada por este en 27 de julio de 2018, ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 24 de septiembre de 2018.

SEGUNDO. — De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente mediante Acuerdo Plenario de fecha 25 de noviembre de 2010, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 278, de fecha 3 de diciembre de 2010 y en “el Periódico de Aragón”, de fecha 11 de diciembre de 2010. Según informe técnico se formulan nueve escritos de alegaciones. Con fecha 25 de abril de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Ariza adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo indicado el precepto indicado este se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

TERCERO. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha pronunciado en diferentes ocasiones sobre el presente expediente, la última de ellas en sesión celebrada el día 27 de julio de 2018, adoptando en esta el siguiente acuerdo:

“PRIMERO. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Ariza de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Ariza.

TERCERO. — Publicar el presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón, condicionando la publicación de las normas urbanísticas a la presentación del correspondiente documento refundido de Plan General, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.”

CUARTO. — La documentación objeto de análisis consiste en la documentación técnica, de fecha febrero 2018 Plan General de Ordenación Urbana de Ariza, Texto Refundido, la cual es aportada tanto en papel como en soporte digital:

- Memoria Descriptiva.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio Económico- Financiero.
- Fichas de las unidades de Ejecución.
- Ficha Datos Generales NOTEPA.
- Catálogo Arquitectónico.
- Catálogo Arqueológico.
- Estudio de inundabilidad.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

QUINTO. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 6 de noviembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del



Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Cabe indicar aquí que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, fue modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción original.

SEGUNDO. — Por lo que respecta al planeamiento actualmente vigente cabe destacar que el municipio de Ariza cuenta con el presente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en el acuerdo del Consejo de 27 de julio de 2018, si bien en dicho acuerdo se condicionó la eficacia del mismo a la aprobación o conformidad del nuevo documento refundido del PGOU.

TERCERO. — A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada con el objetivo de subsanar los reparos señalados. Si bien el Acuerdo de fecha 27 de julio de 2018 aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Ariza, se condicionó la publicación de las normas urbanísticas a la presentación del documento refundido de Plan General, de conformidad con lo establecido en los respectivos Fundamentos de Derecho. El contenido del Acuerdo se reproduce en el presente acuerdo en negrita y cursiva.

“Sin embargo, a este respecto, señalar que en el plano O-2 aparece un área representada con la trama de SNUG - Secano Tradicional - Almacenes Agrícolas (conforme la leyenda), pero en la representación gráfica aparece la etiqueta de SNUG - Secano Tradicional, generando duda de cual es su categoría. En el plano O-12 aparece indicado como SNUG - Secano Tradicional – Almacenes Agrícolas. Por otro lado, en las normas urbanísticas no se contempla la categoría Secano Tradicional – Almacenes Agrícolas, estableciendo las categorías de Secano Tradicional e Implantaciones Singulares como las únicas categorías del suelo no urbanizable genérico. Hay que destacar que en las normas urbanísticas pertenecientes a la documentación de aprobación provisional, fechada en mayo de 2011, no se contempla la categoría SNUG - Secano Tradicional – Almacenes Agrícolas, por lo que parece un error de coherencia entre la documentación gráfica y escrita. Se debería eliminar la categoría Secano Tradicional – Almacenes Agrícolas, atendiendo a que es un error de los planos”.

Respecto a este punto, se han presentado los planos O-2, O-7 y O-12 corregidos eliminando las referencias al SNUG - Secano Tradicional – Almacenes Agrícolas, el cual, como se puso de manifiesto en el Acuerdo, no aparece en las NNUU, lo que corrige la discrepancia entre los documentos aportados. En el resto de planos aparece dicha categoría en la leyenda, sin estar representada en la parte gráfica, por lo que se puede considerar un error material menor de la documentación gráfica.

El reparo se considera subsanado.

“Artículo 73. Se justifica las modificaciones detectadas en el anexo aportado. Se introduce el uso de casetas dentro de los usos agrícolas en el régimen de suelo no urbanizable y se modifican diversos apartados para adaptarse a las directrices ganaderas. Se considera que no es el momento procedimental de introducir un nuevo uso en una clase de suelo que fue aprobada, el cual deberá ser introducido mediante la correspondiente modificación del PGOU. Por otro lado, la modificación del resto del artículo se trata de una corrección de error de adaptación a las directrices ganaderas Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón. El artículo deberá eliminar el uso de “casetas” y los parámetros urbanísticos asociados al mismo”.

Se ha corregido el artículo 73 eliminando el uso de “casetas” y sus parámetros urbanísticos en la línea del Acuerdo. El uso se podrá introducir, en su caso, a través de la correspondiente modificación de plan general de ordenación urbana.

El reparo se considera subsanado.

“Artículos 157, 158, 159, 160, 161 y 162. Se justifica la modificación detectada para dotar de coherencia a las diversas zonificaciones. Se considera que el cambio detectado se debería realizar a través de la correspondiente modificación de PGOU, por lo que se deberá eliminar el añadido en relación a la parcela mínima “se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores””.

Respecto a estos artículos, se ha eliminado la condición señalada en el anterior Acuerdo, la cual se podría introducir, en su caso, a través de la correspondiente modificación de plan general de ordenación urbana.

El reparo se considera subsanado.

“Se deberá remitir al Consejo Provincial de Urbanismo dos ejemplares completos con toda la documentación, tanto impresa como digitalizada (planos de información, planos de ordenación, memorias, catálogo, estudio económico, etc.), con el objeto de evitar la dispersión de documentos, corrigiendo lo señalado en el presente informe en relación a la categoría de Suelo No Urbanizable Genérico Secano Tradicional - Almacenes Agrícolas (SNUG/AA), y los artículos 73, 157, 158, 159, 160, 161 y 162”.

Se han enviado dos ejemplares completos con la documentación impresa y digitalizada en su versión editable y no editable, corrigiendo los aspectos señalados, como se ha indicado anteriormente.

CUARTO. — Hay que tener en consideración, finalmente, para que el Ayuntamiento adopte las medidas adecuadas, la opinión del representante del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad en el Consejo, la cual se transcribe en el presente acuerdo: «En la documentación remitida se omiten los dos abrevaderos existentes en el término municipal, identificados en el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias sitas en el término municipal de Ariza que fue aprobado por Orden Ministerial de 19 de noviembre de 1964. Debe recordarse que el art.4.3 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón, establece que los descansaderos y abrevaderos tienen consideración de vías pecuarias a todos los efectos y por tanto, deben recibir la misma protección que ellas en el planeamiento urbanístico. Los descansaderos-abrevaderos que se identifican en el citado Proyecto de Clasificación son los siguientes: Abrevadero de la Fuente del Pellejero (Superficie: 2 Ha) y el Abrevadero de la Fuente del Moro (Superficie: 2 Ha).

En la enumeración de las Vías Pecuarias que figura en la documentación hay una denominación que no coincide con la del Proyecto de Clasificación, cuando dice: “Vereda de la Carriza” debe decir “Vereda de la Carrariza”.

Cabe señalar que por Acta de 19 de enero de 2016, suscrita por los Consejeros de Desarrollo Rural y Sostenibilidad y de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón, se incorporó a la vía pecuaria Vereda de la Carrariza la parcela 212 del polígono 501 del catastro (polígono 1 de la concentración parcelaria), cedida por el Estado para tal fin.»

QUINTO. — De acuerdo a lo expuesto en el anterior fundamento de derecho, se pueden considerar subsanados los reparos establecidos en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo del 27 de julio de 2018 conforme a los criterios señalados en el presente acuerdo, considerando válida la documentación presentada como Plan General de Ordenación Urbana de Ariza, Texto Refundido.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO. — Mostrar la conformidad con el documento refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Ariza, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Ariza.

TERCERO. — Publicar el presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón, y publicar las normas urbanísticas, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARIZA

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1 Naturaleza.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal de Ariza, y de conformidad con la legislación urbanística vigente [TR-LUA-38.1 y RPUA-19], define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada por la ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo para establecer el régimen jurídico correspondiente, y establece las determinaciones



orientadas a promover su desarrollo y ejecución, sirviendo, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

2. El presente Plan se redacta, básicamente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en lo sucesivo LUA), Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; BOA núm. 140, de 18/07/2014; en lo sucesivo TR-LUA-2014), Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Presidencia del Gobierno de Aragón, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA núm. 54, de 19 de marzo de 2012), Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (RDL 2/2008, de 20 de junio), Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón) en los artículos que mantienen su vigencia (en adelante RPUA), los artículos no desplazados expresamente del R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU) y el R.D. 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RDU), Ley 24/2003 de medidas urgentes de política de vivienda protegida (BOA núm. 156, de 31/dic/2003) y sus modificaciones (BOA núm. 40, de 7/abr/2008), Ley 8/2014, de 23 de octubre, de modificación de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón (BOA núm. 214, de 31/10/2014), Ley 6/1998, de 19 de Mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA núm. 64 de 3 de junio de 1998), y la Ley 6/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA núm. 137, de 15/jul/2014), Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA núm. 241, de 10/12/2014), Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE de 30/jul/1988) y disposiciones concordantes, y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23/sep/1994), así como a la Ley 8/1998, de 17 de diciembre de Carreteras de Aragón (BOA núm. 150, de 30/dic/1998) y sus Reglamentos, etc...
3. Las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior [LUA-38.2]. Si alguna de las materias objeto del PGOU estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

Art. 2. Ámbito material y territorial.

El Plan General de Ordenación Urbana afectará una vez aprobado a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio de Ariza (Zaragoza). Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos ámbitos de gobierno para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente PGOU, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

Art. 3. Vigencia.

1. El Plan General será inmediatamente ejecutivo una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza su aprobación definitiva, el texto íntegro de sus Normas, así como la documentación señalada en el art. 19 de la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón [TR-LUA-80], y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión [TR-LUA-83].
2. Una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de la Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado parcialmente, con reparos, o a reserva de subsanación de alguna deficiencia, en cuyo caso carecería de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la rectificación correspondiente. [TR-LUA-50].
3. El PGOU revisa y sustituye las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ariza vigentes hasta la fecha [aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Zaragoza del 10/04/1987 (BOP/Z 09/07/1987), prescripciones posteriormente subsanadas (BOP 16/10/1989)], y Modificaciones de las mismas aprobadas definitivamente.
4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión aprobados con arreglo a las determinaciones de las anteriores NSP, pendientes de ejecución, producirán sus efectos con las condiciones que establece el TR-LUA/2014, el PGOU y estas Normas.

Art. 4. Efectos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

1. El Plan General Municipal es público, ejecutivo y obligatorio.



2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad del documento de planeamiento, y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo, y la obligación municipal de publicar la normativa aprobada, tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a cada finca.
3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos, y la habilitación en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación procedente, en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.
4. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina urbanísticas. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan de los terrenos afectados por ellas, así como del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

Art. 5 Documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con TR-LUA-47, en relación con RPUA-49 a 58.
2. La Memoria es el documento en el que se establecen las conclusiones de la Información Urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifica el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto generales como las concretas correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo, así como un estudio de necesidades de vivienda y dotación de vivienda protegida que justifique las decisiones adoptadas.
3. Los planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la situación del territorio y realidad urbana actual del municipal y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.
4. Los planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y calificación del suelo, estructura general, orgánica y funcional del territorio, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación y complementan los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.
5. Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
6. El Catálogo, que supone la relación de los bienes inmuebles que sustentan elementos históricos, artísticos, ambientales, arqueológicos, paleontológicos, naturales y paisajísticos considerados relevantes por el PGOU o la legislación sectorial, con expresión del régimen jurídico de protección aplicable.
7. El Estudio Económico, constituye la previsión económica del Plan, y analiza el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales, de conformidad con el estudio de necesidades de vivienda.
8. La documentación ambiental, con arreglo a la Ley 11/2014 de prevención y protección ambiental de Aragón, sea la 'Evaluación Ambiental Estratégica' (antes 'Informe de Sostenibilidad Ambiental'), o 'Declaración Ambiental Estratégica' (antes 'Memoria Ambiental'), según proceda en función de la fase del procedimiento de aprobación.

Art. 6 Obligatoriedad de la observancia del Plan.

El Plan General de Ordenación Urbana afectará una vez aprobado a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio de Ariza, en los términos establecidos por TR-LUA-79. Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos ámbitos de gobierno para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente PGOU, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

Art. 7 Interpretación de los documentos del Plan.

1. La interpretación de los documentos del Plan se hará atendiendo a su contenido escrito y gráfico y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. Con



carácter general, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de estas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real. En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los restantes en los contenidos a los que se refiera específicamente.

2. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre planos y cotas explícitamente indicadas como referencia sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijadas en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. En los casos de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la preservación de la imagen urbana, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de esta al interés general consagrado en el art. 32.2 de la Constitución Española. En todo caso, la Normativa Urbanística prevalece sobre las Ordenanzas, y la Normativa Particular sobre la Normativa General en lo que a las determinaciones propias de cada clase de suelo respecta, por ser aquella más específica.
4. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante el procedimiento regulado en los arts. 135 y 136 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA) en relación con el 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPC).
5. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

Art. 8 Grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, y a reserva, únicamente, en los supuestos de colisión regulados en el artículo 7.
2. La significación exacta de los grafismos utilizados por las Normas es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas que componen el Plan.
3. A nivel general las determinaciones grafadas comportan las consecuencias siguientes:
 - a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.
 - b) Asimismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.
 - c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.
4. La delimitación de sectores, unidades de ejecución y sistemas señalados por el Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento topográfico, podrá ser precisada o ajustada en los documentos de planeamiento y/o gestión que desplieguen estas Normas, quedando debida justificación de ello en la preceptiva Memoria.
5. Este ajuste será obligatorio cuando al confrontar los planos del Plan General con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.
6. Las reglas gráficas de interpretación que permiten estos ajustes son las siguientes:
 - a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación en más o menos de un cinco por ciento (5%).
 - b) No alterar sustancialmente la forma de la mencionada área, excepto en las precisiones de sus límites debidas a:
 - Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidada.
 - Características geográficas y topográficas del terreno.
 - Límites físicos y particiones de propiedad.
 - Existencia de elementos naturales o artificiales de interés que así lo justifiquen.
 - c) No podrán alterarse la delimitación de un elemento del sistema de espacios libres o de equipamientos comunitarios que suponga una disminución de su superficie.



Art. 9 Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

1. Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural [TR-LUA-84].

Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectadas, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

2. Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General de Ordenación Urbana:
 - La aprobación definitiva de Planes de Ordenación de Recursos naturales (PORN), Directrices Generales de Ordenación del Territorio (DGOT), o de Directrices Parciales de Ordenación del Territorio (DPOT), de ámbitos que incluyan el municipio de Ariza, o de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento si conllevasen modificaciones sustanciales del presente Plan General de Ordenación Urbana.
 - La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan. En particular el aumento de población en el Municipio, cuando llegue a superar la cifra de 4.000 habitantes (población de derecho).
 - La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que inciden sobre la ordenación.
 - El agotamiento del 70 por ciento (70%) la capacidad residencial y/o industrial prevista por el Plan.
 - La alteración del sistema de núcleos de población
 - Cambios sustanciales en la red viaria prevista.
 - Alteración global del sistema de espacios libres.
 - Cambios sustanciales en la clasificación de suelo.
 - El transcurso de 20 años desde su aprobación definitiva.
 - Cuando pasados al menos 4 años desde su aprobación definitiva sea aconsejable debido al grado de incumplimiento de sus previsiones, a la obsolescencia de las mismas, al deficiente ritmo de las inversiones públicas y privadas, y a las eventuales alteraciones de la planificación sectorial prevalente.
3. La revisión del PGOU deberá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

Art. 10 Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

1. Podrá modificarse el Plan sin que suponga revisión del mismo cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones y ello no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el artículo anterior.

Las modificaciones del PGOU no variarán sustancialmente ninguno de los aspectos referentes a la ordenación estructural del PGOU, y se limitarán a introducir alteraciones aisladas de las determinaciones del PGOU. Si las alteraciones son tales que afectan al modelo global, se entenderá que lo procedente es la Revisión.

2. Supuestos de modificación:
 - Apertura de nuevo viario local y/o supresión de viario local previsto
 - Modificación de alineaciones.
 - Nueva ubicación de equipamientos.
 - Cambios puntuales de clasificación de suelo.
 - Alteraciones de usos o intensidades previstas, sin aumento de volumen.
 - Modificaciones de zonificación.
3. Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento iniciativas en las que no se aprecie mejoría respecto al Planeamiento vigente, suponga reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento. Su contenido tendrá un grado de precisión similar al del PGOU que se modifica.
4. La tramitación de modificaciones puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en los artículos 85 a 87 del TR-LUA.

TÍTULO SEGUNDO

EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 11 Administración actuante y competencias en orden a la gestión.

1. El Ayuntamiento de Ariza constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, en todo aquello que no esté expresamente atribuido a otras Administraciones y sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas Normas.



2. En el ejercicio, de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atenderá a las siguientes reglas:
 - a) De carácter general
 - o La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.
 - o La colaboración con las Administraciones Estatal y Autonómica en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.
 - o La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.
 - b) Referentes al desarrollo del planeamiento
 - o El cumplimiento de las previsiones de este Plan, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.
 - c) Referentes a la gestión del planeamiento
 - o La exigencia del cumplimiento de los sistemas de gestión, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.
 - o En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.
 - d) En relación con la conservación y la edificación
 - o El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar apoyo.
 - o La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

Art. 12 Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de Planeamiento derivado.
2. Instrumentos de Gestión.
3. Instrumentos de Ejecución.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO

Art. 13 Desarrollo del Plan General.

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la LUA y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas Normas según la clase y categoría de suelo, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con dicha legislación.

Art. 14 Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación de sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores, con subordinación al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.
2. La formulación de los Planes Parciales podrá hacerse por el Ayuntamiento o por cualquier persona, independientemente de que ostente o no la titularidad de los terrenos afectados por los mismos, conforme a los procedimientos regulados por los artículos 56 a 60 del TR-LUA y 96 a 101 del RPUA.
3. Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras provisionales a que se refiere TR-LUA-29 deberán someterse a las determinaciones contenidas en éste.

Art. 15 Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales son un instrumento de desarrollo para alguna de las finalidades previstas por los artículos 61 a 66 del TR-LUA y el Título III del RPUA.
2. En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:
 - o Desarrollo de sistemas generales.
 - o Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.
 - o Desarrollo de infraestructuras.
 - o Implantación de usos o actividades de impacto.
 - o Ordenar polígonos o unidades de ejecución en suelo urbano.
 - o Mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante la ejecución de obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos.



- o Protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.
- o Vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del plan general o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.
- o Protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.
- o Otras finalidades análogas.

Art. 16 Estudios de Detalle.

1. Cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales, podrán formularse Estudios de Detalle con los fines, limitaciones y condiciones previstos en el art. 67 del TR-LUA y en el Título IV del RPUA
2. A los efectos de lo indicado en TR-LUA-67.3, se establece que los Estudios de Detalle no podrán crear viario público no previsto por el PGOU; la creación de nuevo viario público deberá efectuarse mediante Modificación del PGOU.
3. Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:
 - a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
 - b) Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.
 - c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
 - d) Plano de parcelas propuestas.
 - e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
 - f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideraran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Sección 1.ª Reglas comunes

Art. 17 Actuaciones integradas: sistemas de actuación.

1. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, y corresponde a la Administración o al agente público adjudicatario.
2. Las actuaciones integradas se ejecutan en el ámbito de una o varias unidades de ejecución completas, mediante el sistema de gestión que corresponda a la unidad o sector en el que se integre y a través de los correspondientes instrumentos de gestión urbanística que permitan efectuar la urbanización y, en su caso, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad. [TR-LUA-134.3]
3. Los sistemas de gestión son el conjunto de procedimientos y técnicas a través de los cuales se lleva a la práctica la gestión sistemática o integrada del planeamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable. Constituyen modalidades de gestión administrativa directa los sistemas de expropiación [TR-LUA-149] y cooperación [TR-LUA-150]. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación [TR-LUA-151 a 158], o adjudicación a agente urbanizador [TR-LUA-159 a 182]. Corresponde a la Administración establecer el sistema o forma de gestión que podrá ser de gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador. [TR-LUA-134.3]
4. La aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación mencionados exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que esta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas [TR-LUA-140 a 148].
5. El Plan establece por defecto como sistema preferente el de gestión directa por cooperación [TR-LUA-150], sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante.
6. La sustitución del sistema de gestión deberá ser justificada razonando debidamente que el nuevo sistema elegido es el más adecuado para asegurar la ejecución del planeamiento en los plazos señalados, o en atención a criterios de la estructura de la propiedad y de los usos del suelo existentes, de las necesidades colectivas y de dotación pública del ámbito y de los de población, así como de los medios económicos-financieros disponibles.
7. La sustitución del sistema de gestión se acordará por el Ayuntamiento Pleno previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por un plazo común de un mes [TR-LUA-122, TR-LUA-68 y TR-LUA-DA-4.ª].



Sección 2.ª Reparcelación

Art. 18 Reparcelación.

1. De conformidad con TR-LUA-140, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, en su caso.
2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio.
3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan cuando los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de parcelas resultantes en el ámbito de gestión por concurrir las circunstancias previstas en los artículos 142.g, y 144 del TR-LUA.
4. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declara por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberán cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.
5. El Proyecto de Reparcelación se tramitará y aprobará conforme a TR-LUA-147.

Sección 3.ª Sistemas de gestión directa

Art. 19 Sistema de gestión directa por expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración, actuando conforme a lo establecido en el artículo 149 del TR-LUA, obtiene todos los terrenos, bienes y derechos comprendidos dentro de una completa 'Unidad de Ejecución' con el objeto de materializar las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El coste de las expropiaciones y demás conceptos contemplados en el art. 31 del RDL 2/2004 de 5 de marzo, TR-Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TR-LRHL), cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los fines del art. 198 del RGU, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

Art. 20 Sistema de gestión directa por cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el sector o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos.
2. La totalidad de los costes de urbanización en suelo urbanizable será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma prevista por el art 150 del TR-LUA, en relación con los arts. 188 a 190 del RGU.
3. La transmisión de suelo de cesión obligatoria se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su inecesariedad.

Sección 4.ª Sistemas de gestión indirecta

Art. 21 Sistema de gestión indirecta por compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendido en la misma, con solidaridad de beneficios y cargas.
A tal fin los propietarios se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular. [TR-LUA-151]
2. La iniciativa y procedimiento de tramitación y aprobación se efectuará conforme a los artículos 153 y siguientes del TR-LUA.
3. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su inecesariedad.

Art. 22 Sistema de gestión indirecta por urbanizador.

1. En el sistema de gestión indirecta por urbanizador, este gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme al Programa de Urbanización.



2. La tramitación y aprobación del Programa de Urbanización se efectuará conforme a los artículos 159 a 182 del TR-LUA.
3. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su incesariedad.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 23 Clases de proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

Art. 24 Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y usos del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.
2. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que puedan ser directamente ejecutadas, a partir de su contenido documental, por técnicos distintos del proyectista mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
3. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Mediciones y Presupuestos, con los complementos (ESS, EGR, etc.) que se exigen para cada clase de actuación. Además, contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.
4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia, quedarán incorporados a esta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración producida durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del proyecto aprobado o fijado en las condiciones particulares de la licencia.

Art. 25 Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente planeamiento o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a lo dispuesto en el art. 137 del TR-LUA y 159 a 163 del RPUA, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.
2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
3. Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización relativos a Planes Generales, Parciales y Especiales serán las siguientes:
 - a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
 - b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - d) Red de distribución de energía eléctrica.
 - e) Red de alumbrado público.
 - f) Redes de telecomunicaciones.
 - g) Jardinería en el sistema de espacios libres.
 - h) Cualesquiera otros servicios establecidos en el correspondiente Plan.
4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la unidad de ejecución con los generales del municipio y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.
5. En suelo urbano consolidado no cabe la formulación ni aprobación de Proyectos de Urbanización, salvo lo dispuesto para la ejecución directa de sistemas generales. En esta categoría de suelo, las necesidades de urbanización se resolverán mediante los



Proyectos de Obras Ordinarias [TR-LUA-118 y 121] para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes. En todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

Art. 26 Proyectos de edificación.

1. Son proyectos de obras de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y elementos constructivos que los conforman y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.
2. El contenido documental de los distintos tipos de proyecto de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

Art. 27 Proyectos de actividades e instalaciones.

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o edificio para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Dichos proyectos estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y las ordenanzas que lo desarrollen. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
3. Contendrán, como mínimo: Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuesto.

TÍTULO TERCERO

TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 28 Títulos habilitantes: definición, efectos, control.

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados. [TR-LUA-225].
2. La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que deriven de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.
3. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

Art. 29 Tipos de licencia.

- o Licencia urbanística (o de obras, menores o mayores).
- o Licencias auxiliares de obras: movimiento de tierras, vallas, andamios, grúas.
- o Licencia ambiental de actividades clasificadas (molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente, o peligrosas).
- o Licencia de inicio de actividad (de actividades sujetas a licencia ambiental).
- o Licencia de apertura (establecimientos comerciales, industriales o de servicios que no precisen de licencia ambiental).
- o Licencia de ocupación (primera utilización de edificios y modificación de uso de los mismos, cuando no precisen de licencia ambiental ni de apertura).
- o Licencias de parcelación o de segregación.

Art. 30 Licencia urbanística.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso

N P O B

- del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.
2. Están sujetos a licencia urbanística, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:
 - o Movimientos de tierra: explanaciones, vaciados, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.
 - o Modificación de las características físicas del suelo.
 - o Extracción de áridos y explotación de bóvilas.
 - o Parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
 - o Obras de urbanización.
 - o Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
 - o Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación, restauración o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
 - o Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
 - o Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
 - o Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
 - o Colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.

En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.
 3. La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del PGOU, aunque según el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

Cuando los actos enumerados en el punto anterior tengan lugar en alguno de los bienes integrantes del Patrimonio Catalogado, será de preferente aplicación lo regulado específicamente por el Título de las presentes Normas Urbanísticas referido a las Normas Generales para la Protección del Patrimonio. Sólo en lo específicamente no incompatible será de aplicación este Título Tercero.
 4. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica o Entidades de Derecho Público, están sujetas a licencia municipal o declaración responsable en su caso, salvo en los supuestos contemplados en el art. 240 del TR-LUA.
 5. No están sujetos a licencia previa:
 - a) Las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización tramitados y aprobados conforme a la legislación vigente y Normas Urbanísticas del PGOU, sirviendo la aprobación definitiva de los referidos instrumentos como habilitación suficiente para el inicio de las obras.
 - b) Las obras que se ejecuten como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.
 - c) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la destrucción de jardines existentes.
 - d) La apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades no sujetas a licencia (s/. Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios), sujetas a “comunicación responsable” o “declaración previa”.
 - e) Con arreglo al art. 34.6 de la Ley 9/2014 de Telecomunicaciones:
 - o La instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.

- o Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.
- 6. En todos los casos exceptuados de licencia, el propietario, el empresario de las obras o el técnico director de las mismas deberá, antes de iniciarlas, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento. La Administración municipal librará el correspondiente 'enterado'.
- 7. En caso de que para la realización de cualquiera de las obras anteriormente referenciadas se precise la ocupación, instalación de andamio, o cualquier otro elemento auxiliar, en la vía pública, habrá de solicitarse licencia municipal para dicho objeto.
- 8. Las licencias de obras en suelos inmediatos al ferrocarril, además de la licencia municipal requieren de autorización expresa del ADIF.

Art. 31 Declaración responsable en materia de urbanismo.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.
2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:
 - o Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
 - o Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
 - o Renovación de instalaciones en las construcciones.
 - o Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
 - o Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
 - o La instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las declaraciones responsables serán conformes con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la infraestructura.

N P O B

tura o estación radioeléctrica a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, y, en general, de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:
 - o La identificación y ubicación de su objeto.
 - o La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.
 - o La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.
 - o El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

Art. 32 Comunicación previa en materia de urbanismo.

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.
2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:
 - o La identificación y ubicación de su objeto.
 - o La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

CAPITULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 33 Alineaciones y rasantes.

1. Todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se señalen sobre el terreno las líneas rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.
2. Salvo expresa dispensa municipal, el señalamiento de alineaciones y rasantes será obligatorio como requisito previo para la concesión de licencias de movimientos de tierras, de urbanización o de edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación.
3. La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañado de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado, a escala no menor de 1:2000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias de la misma a las esquinas de las calles inmediatas. En casos excepcionales, si fuera necesario, el servicio técnico municipal podrá exigir la presentación de un plano a escala 1:500.
4. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de líneas de edificación interior de la manzana y de zona de jardín o espacio libre cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:
 1. Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:
 - o El pago de los derechos y tasas correspondientes.
 - o Que el entorno de la finca objeto de replanteo permita las operaciones de campo propias para el señalamiento de las líneas.
 2. El Técnico Municipal fijará día y hora en que vayan a tener efecto el replanteo y citará, con una antelación mínima de veinticuatro horas (24) al solicitante y a la persona por este autorizada.
 3. Deberán asistir al replanteo, junto con el Técnico municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente, pudiendo comparecer el facultativo o técnico competente designado por aquel. Se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes, cuando no estuviera el solar en condiciones, o no hubiere comparecencia del solicitante o de su representante.
 4. El técnico municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o con referencias precisas, la situación de las nuevas líneas y análogamente se procederá en lo relativo a las rasantes.
 5. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar por duplicado en un plano o croquis de replanteo realizado por el Técnico municipal. Uno de los ejemplares se unirá al expediente con la conformidad u oposición del interesado, el cual conservará el otro ejemplar.
5. Si se iniciasen las obras en desacuerdo con las alineaciones y rasantes oficiales, el titular de las mismas quedará obligado a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajusten y no resulten legalizables.



Art. 34 Resolución, criterios y tasas.

1. Las licencias para los actos de edificación y uso del suelo se concederán de acuerdo con las previsiones de los arts. 193 a 198 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA) y 225 a 240 del TR-LUA, así como del Plameamiento en vigor.
2. Las licencias serán efectivas en el momento en que se liquiden las tasas así como las cesiones o compromisos de cesión, si fuere necesario.
3. La obligación de satisfacer los referidos derechos y tasas nace:
 - a) Por la presentación de la solicitud de licencia.
 - b) Por la realización de cualquier obra o instalación para que sea preceptiva la licencia, aunque no haya sido esta solicitada en forma reglamentaria y con independencia de la procedencia de su concesión.
 - c) El pago de las referidas exacciones no prejuzga, en ningún caso, la concesión de la licencia.

Art. 35 Implicaciones de la licencia para el titular

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas, las siguientes obligaciones:

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Constituir o reponer la acera frontera a la finca. A tal fin se podrá solicitar por el Ayuntamiento el aval correspondiente.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos de urbanización del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, alcantarillas, canalizaciones y demás elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla protectora.

Art. 36 Caducidad de la Licencia.

1. La licencia preverá un plazo para comenzar las obras proyectadas, otro máximo de interrupción y otro para acabarlas, indicándose expresamente que su caducidad se producirá por el transcurso de cualquiera de ambos plazos, declarándose la caducidad por la Administración actuante, previa audiencia del interesado.
2. La licencia de la obra se considera incurso en caducidad:
 - a) Por desistimiento del solicitante.
 - b) Por el transcurso de un año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.
 - c) Cuando comenzadas estas fueran suspendidas y transcurriesen seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en su instancia.
 - d) Por transcurso del plazo de ejecución fijado en la licencia.
3. La declaración de caducidad producirá:
 - a) El cese de autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
 - b) La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.
 - c) Una vez declarada la caducidad, se procederá, en su caso, a exigir el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el art. 36.

Art. 37 Adecuación de las obras al Proyecto.

1. Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto presentado, a las condiciones impuestas en el acuerdo municipal de otorgamiento de la licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de las obras, por razones de seguridad e higiene públicas.
2. En caso de producirse modificaciones del Proyecto en base al cual se concedió licencia durante la ejecución de las obras, deberá tramitarse la oportuna modificación o ampliación de licencia previamente a la finalización de las mismas.

Art. 38 Requisitos de ejecución de las obras.

1. Condiciones de seguridad y solidez de las obras.
Toda construcción deberá ejecutarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y solidez, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa y del constructor. El Ayuntamiento podrá comprobar, en todo momento las condiciones de seguridad y solidez, y ordenar cuantas medidas estime conveniente para su efectividad sin representar obligación ni responsabilidad para él de ningún género.
Los propietarios están obligados a conservar los edificios y las construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

N P O B

- Deberá haber un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos de movimientos de tierras, obras de nueva planta, obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio, trabajos de recalce, derribos y demoliciones. Dicho técnico deberá estar presente en la obra cuando corra riesgo la seguridad debido a los trabajos descritos anteriormente.
2. **Vallas de precaución. Lonas o Redes.**
El frente del recinto donde se realicen las obras se cerrará con un vallado de 2 m de altura como mínimo de material que ofrezca seguridad y conservación y a una distancia de la línea de fachada determinada en cada caso por el Ayuntamiento.
En los casos en que la colocación del vallado sea un peligro o dificultad por el tránsito, el Ayuntamiento determinará las condiciones en que aquel deba instalarse, pudiendo obligar a que la valla, una vez acabados las obras de planta, sea sustituida por puente volante o sobre pies derechos.
Será obligatoria la colocación de luces o señalización con intensidad suficiente en cada extremo o angular saliente de las vallas.
La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Se colocará lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas, mientras se realicen trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.
 3. **Precaución durante la ejecución de las obras.**
Mientras dure la construcción o reparación de una edificación que ofreciere peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará por las inmediaciones de la obra en forma que para cada caso determine el Ayuntamiento.
Los materiales y escombros se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que designe el Ayuntamiento.
El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.
Antes de dar comienzo a la ejecución de cualquier obra en las medianerías o en sus proximidades, el constructor deberá avisar a los vecinos medianeros o contiguos, a fin de que éstos puedan adoptar las precauciones que estimen oportunas.
 4. **Andamios, cordeles y elementos auxiliares.**
Los andamios, cordeles y elementos auxiliares de la construcción, se montarán, instalarán y descolgarán bajo las instrucciones de la dirección facultativa de las obras.
Los andamios tendrán una anchura no menor de 75 centímetros; deberán ir provistos de antepechos de 1 metro de altura como mínimo, con pasamanos de hierro, madera o cuerda y de un rodapié de 25 centímetros, como mínimo.
Las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar, siempre se colocará al menos 2 tablonjes juntos en cada tramo.
Los andamios deberán cubrirse hasta la altura de 1 metro para evitar el peligro a los operarios y la caída de materiales.
Se deberán cumplir las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo.
 5. **La inspección de las obras.**
La inspección de las obras que se ejecuten dentro del término municipal, corresponde a un técnico titulado designado por el Ayuntamiento.
El promotor de la obra, el constructor y el director técnico deberá facilitar el cumplimiento de la función inspectora.
Si como consecuencia de la inspección, se observase el incumplimiento del Proyecto aprobado, de las condiciones impuestas en la licencia, de la normativa municipal de cualesquiera otras disposiciones vigentes, el Alcalde ordenará la suspensión inmediata de las obras y se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 268 y siguientes del TR- LUA.
 6. **Ritmo y plazo de ejecución de las obras.**
Las obras deberán realizarse al ritmo previsto en el Proyecto y sin interrupción. Si los plazos inicialmente previstos resultasen insuficientes, podrá solicitarse la prórroga de los mismos, con anterioridad a su vencimiento.
En caso de paralización de las obras, el promotor, el constructor y el director técnico estarán obligados a ponerlo en conocimiento del Alcalde, a fin de que este pueda adoptar las resoluciones oportunas.
Las obras deberán terminarse en los plazos previstos en el Proyecto, en el acuerdo de otorgamiento de la licencia o, en su caso, en el de concesión de prórroga.
 7. **Fiscalización de las obras terminadas.**
Terminadas las obras, el concesionario de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en un plazo no superior a un mes, acompañando a dicha comunicación un certificado extendido por el director técnico de las obras que acredite que estas se han realizado



de acuerdo con el Proyecto aprobado, o exprese, en su caso, las modificaciones que se hubiesen introducido.

Asimismo, deberá acompañarse a dicha comunicación la solicitud de licencia de primera ocupación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 49. Esta documentación deberá ir acompañada de una fotografía de las obras realizadas, para su archivo en las oficinas municipales.

Comunicada al Ayuntamiento la terminación de las obras, los técnicos municipales girarán una visita de inspección final e informarán al Ayuntamiento, a efectos de concesión de la licencia de primera ocupación.

8. Las obras a ejecutar en las inmediaciones del ferrocarril deberán tener en cuenta lo que establezca el ADIF en concordancia con la legislación sectorial ferroviaria además de los requisitos municipales.

Art. 39 Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma.

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión de dichos actos de manera inmediata para el caso de que las obras se estuvieran ejecutando, actuando conforme establece el art. 268 del TR-LUA.
2. Si las obras ya estuviesen ejecutadas, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, actuará conforme estipula el art. 269 del TR-LUA.
3. Si las obras en ejecución fueran compatibles con la ordenación vigente, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. En el caso de no solicitarse licencia, el Ayuntamiento actuará de conformidad con el artículo 268.1.b) in fine del TR-LUA.
4. El Alcalde del Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como graves o muy graves en el TR-LUA (arts. 278 y 279).

Sección 1.ª Obras Menores

Art. 40 Definición.

1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan modificación estructural de los edificios, alteración del volumen o superficie edificada superior al 10%, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior de fachadas, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de elevado presupuesto.
2. Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación (en adelante LOE), por tratarse de obras mayores de edificación que requiere proyecto técnico:
 - a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
 - b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
 - c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Art. 41 Supuestos de obra menor.

1. **Obras de conservación y mantenimiento:** comprenden la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.
2. **Obras de acondicionamiento menor:** obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurran las circunstancias siguientes:
 - a) Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda.



- b) Que no afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

3. Reparaciones parciales en paramento exterior de los edificios: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructuras de edificios.

4. Otras obras menores:

- a) Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.
- b) Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la tala de árboles.
- c) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.
- d) Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de zona y edificación específica.
- e) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales del inmueble o reforma integral de los locales, teniendo estas la calificación de obras mayores. En especial aquellas que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 42 Requisitos documentales y técnicos.

1. Con carácter general:

- a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.
- b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.
- c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
- d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
- e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.
- f) Estudio de Seguridad y Salud en las Obras cuando proceda según el R.D. 1627/1997.
- g) Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.

2. Documentación específica:

- a) Obras de conservación y mantenimiento:
- Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano.
 - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
 - Fotografías (en caso de exteriores).
- b) Obras de acondicionamiento menor:
- En viviendas, igual que en el apartado a).
 - En locales, además, referencia o fotocopia de la licencia de apertura o licencias anteriores (urbanística o instalación).
 - En obras en paramento exterior: la Memoria de las actuaciones indicará el cumplimiento de las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color, uniformidad con el resto) y diseño de la fachada. El resto de la documentación será como en el apartado a).
- c) Cerramiento de fincas:
- Plano de emplazamiento y plano indicando distancias a calles o caminos
 - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
 - Fotografías de la finca
- d) Otras obras menores:
- Memoria (diseño gráfico, indicando cumplimiento de normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General, fachadas y dirección facultativa en casos especiales).
 - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
 - Fotografías.

Art. 43 Procedimiento.

1. Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en normas de rango superior a esta o de las excepciones que expresamente se indican, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores se ajustará a los procedimientos señalados en este artículo.



2. Procedimiento normal de solicitud y de resolución expresa: Se tramitarán por este procedimiento las solicitudes de licencias de obras menores de aquellas actuaciones que requieran informes previos de la Administración municipal o de otras administraciones, o autorizaciones complementarias (vallas, andamios) o se lleven a cabo en edificios o conjuntos protegidos; o requisitos adicionales relacionados con el dominio público, telecomunicaciones o dirección facultativa, todo ello estimado por el técnico municipal en casos especiales.
 - o El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 43.1, a la que acompañará la documentación que la presente regulación prevé para cada tipo de actuación urbanística, y se presentará en el registro municipal.
 - o Los servicios competentes en el acto de la presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada, actuando conforme estipula el art. 71 de la LRJPAC si fuera necesario.
 - o Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:
 - a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o
 - b) De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
 - o La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.
 - o El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.
3. Procedimiento especial de actuaciones comunicadas: Para las actuaciones de escasa entidad técnica, regirá el siguiente procedimiento:
 - o Deberá presentarse la preceptiva comunicación convenientemente cumplimentada de acuerdo con el artículo 43.1letras a)-d).
 - o El sello de registro de entrada mediante diligencia del órgano competente para conocer de la actuación comunicada equivaldrá al 'enterado' de la Administración Municipal, salvo que la documentación resultase incompleta y se requiriese la subsanación correspondiente.
 - o Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial, y a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de los actos comunicados proseguirá y/o concluirá de alguna de las siguientes formas:
 - Cuando del examen de la documentación resulte esta incompleta será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor del artículo 71 de la LRJPAC.
 - Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente Ordenanza, en plazo no superior a diez días hábiles, a contar desde el siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.
 - En los demás casos se completará con una diligencia de 'conforme' firmada por el Secretario o el Técnico municipal, estimándose concluso el procedimiento y archivándose, sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda y de la notificación que sea necesaria posteriormente.
4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o comunicaciones tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación o ajuste de la actuación.
5. No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea. En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que transcurran diez días hábiles desde la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal.
6. Estos procedimientos sólo serán aplicables en los supuestos establecidos anteriormente. Dicho régimen procedimental no exonera a los titulares de dichas actuaciones de las obligaciones de carácter fiscal que con motivo de las mismas les correspondiera soportar.

N P O B

Sección 2.ª Obras Mayores

Art. 44 Definición.

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas en el párrafo 2 del artículo 2 de la LOE.

Art. 45 Supuestos de obra mayor.

A los efectos de esta regulación, se distinguen los siguientes tipos:

1. Obras de restauración de edificios: son obras destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando, a la vez, las imprescindibles condiciones de seguridad, de estabilidad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización. Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o reproducción fiel de la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, así como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan un aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edificio existente o, en su caso, original.
2. Obras de consolidación de edificios: Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edificio, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura o distribución. En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas mediante atados, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de ruinas y elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.
3. Obras de rehabilitación de edificios: Son obras cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorable para facilitar la continuidad en su utilización; para ello podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniéndose, en todo caso, sus características morfológicas y su volumen edificado.
4. Obras de acondicionamiento mayor: Son obras cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio (sea comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas que le son propias, pero con superación de los límites indicados para las obras menores de acondicionamiento.
5. Obras de demolición: Son obras cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte.
6. Obras de nueva edificación: Son obras que incluyen las construcciones de nueva planta sobre un suelo vacante, las de sustitución de un edificio por otro, las de reconstrucción y las de ampliación, en planta o en volumen, de un edificio existente.

Art. 46 Requisitos documentales y técnicos.

1. Con carácter general:
 - a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, suscrita por el interesado o persona que le represente y por facultativo competente.
 - b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.
 - c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
 - d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
 - e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.
2. Documentación específica:
 - a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, supuesto que sea preceptivo.
 - b) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.
 - c) Plano de situación a escala que determine la localización de la finca a que se refiera el proyecto.
 - d) Tres (3) ejemplares del proyecto suscrito por técnico competente, debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente en su demarcación de Aragón, que incluya como contenido el siguiente:

BOZ

- Memoria en la que se describa la obra, con justificación expresa de la forma en que se ha dado cumplimiento a la normativa municipal en sus diferentes aspectos y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.
- Plano Topográfico de escala mínima 1:1000 de la parcela y del emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
- En caso de presentar Proyecto Básico, este incluirá:
 - Memoria descriptiva y justificativa de las obras, indicando el cumplimiento sobre estacionamientos.
 - Presupuesto estimativo por capítulos.
 - Plano acotados de planta y/o alzadas y/o secciones a escala mínima 1:100 de la zona o zonas del edificio o viviendas afectadas por obras, indicando el lugar que ocupa con relación a la planta y/o plantas del edificio, rotulando el uso y presentando planos independientes del estado inicial del modificado en su caso.
 - Datos que permitan la localización de la licencia de obras de construcción del edificio en su caso.
- En caso de Proyecto de Ejecución, deberá aportarse:
 - Instalaciones.
 - Pliego de condiciones.
 - Presupuesto y mediciones detalladas por partidas.
 - Estudio de seguridad y salud o Estudio Básico de seguridad y salud, según proceda legalmente en función del presupuesto de ejecución, duración de las obras o número de trabajadores simultáneos (s/. RD 1627/1997).
 - Proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, siempre que el edificio deba acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.
 - Descripción fotográfica del estado de la finca y sus colindantes, cuando se considere necesario.
 - Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
 - Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas e instalaciones que requiriesen reparación.
 - Estudio de Gestión de Residuos de la construcción (s/. RD 105/2008 y Decreto 262/2006 del Gobierno de Aragón)
 - Documento acreditativo del nombramiento de los técnicos competentes para la dirección de obra. En el supuesto de no conocerse éstos en la tramitación de la licencia, se comunicará obligatoriamente al Ayuntamiento conjuntamente con el inicio de obra.
- e) La ejecución de obras contiguas o muy próximas a los edificios catalogados, podrá implicar, según criterio del Técnico municipal, la obligación de acompañar a la solicitud de la licencia un dibujo de las fachadas del edificio proyectado y del catalogado, con el fin de ponderar si, dada la composición y el carácter de ambos, pudiera derivarse algún perjuicio estético a consecuencia de la nueva construcción.

Art. 47 Procedimiento.

1. Será el estipulado en el artículo 44 apartados 2.1, 2.2, 2.3 y 2.5.
2. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivo facultades contra las prescripciones de la Ley o de la normativa municipal.

Art. 48 Comunicación responsable (o licencia) de primera ocupación.

1. Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la de actividad clasificada ni la de apertura.
2. Tiene por objeto comprobar que las obras de nueva construcción o las de modificación o reforma se ajustan a la licencia de obras otorgada en su día conforme al proyecto aprobado y posibilita la ocupación y uso del inmueble y la contratación de servicios.
3. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada de la siguiente documentación:
 - a) Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.
 - b) Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.



- c) Certificado de Sanidad, cuando proceda.
- d) Recibo de tasas correspondientes, en su caso
- 4. Está sujeta a la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y a sus condiciones urbanísticas, así como el cumplimiento de las condiciones u obligaciones de ejecución de la urbanización correspondiente.
- 5. En todo caso, no se permitirá el uso u ocupación efectivo de los edificios o instalaciones hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización correspondiente, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Hasta ese momento, las Empresas o Entidades correspondientes al suministro de agua, electricidad y combustible para calefacción, no podrán suministrar sus servicios bajo las sanciones y demás medidas procedentes, cortándose y anulándose totalmente toda clase de suministro o contratación que, de hecho, sirviera para tales edificios o instalaciones.
- 6. En relación con la concesión de licencias (o declaraciones responsables) de primera ocupación para edificaciones de viviendas sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, se requiere la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

Sección 3.ª Movimiento de tierras, vallas, andamios, grúas

Art. 49 Licencia para movimiento de tierras.

- 1. Los movimientos de tierra limitados a nivelación, rellenos y compactados, tendrán la consideración de obra menor. La solicitud cumplirá los requisitos especificados en el art. 43.1 letras a)-d)
- 2. Cuando los movimientos de tierras conlleven la ejecución de zanjas o vaciados del terreno, la solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, irá firmada también por el técnico responsable de la dirección de las obras y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:
 - a) Plano de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación, servicios y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmante o terraplén.
 - b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen de las obras.
 - c) En función de su envergadura y peligrosidad, un ejemplar del Estudio Básico de Seguridad y Salud visado por Colegio Oficial y redactado por técnico competente o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.
 - d) Documento acreditativo de asunción de la dirección técnica de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.
- 3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 48.

Art. 50 Licencias de vallas y andamios.

- 1. Supone la autorización para ocupar la vía pública mediante instalación de vallas, andamios, pies derechos y elementos auxiliares.
- 2. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:
 - a) Plano o croquis que comprenda:
 - Emplazamiento.
 - Situación de la obra.
 - Indicación de metros lineales a ocupar de vía pública.
 - b) En función de su envergadura y peligrosidad, un ejemplar del Estudio Básico de Seguridad y Salud visado por Colegio Oficial y redactado por técnico competente o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.
- 3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 48.

Art. 51 Licencia de instalación de grúas (auxiliares de edificación).

- 1. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, deberá ir acompañada de un proyecto redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial, con los requisitos exigidos por la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM2, que además de su contenido específico comprenda los siguientes documentos:
 - Plano de situación de la grúa y ámbito abarcado por su radio de giro.
 - Certificado de autorización de uso y seguridad de la grúa emitido por organismo oficial
 - Certificado, emitido por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a instalar y de asunción de la responsabilidad de su montaje



- Seguro de responsabilidad civil que comprenda específicamente el riesgo inherente a la grúa, sin franquicia.
 - Estudio de Seguridad y Salud.
2. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 48.

CAPÍTULO III. LICENCIA AMBIENTAL DE ACTIVIDAD CLASIFICADA Y DE APERTURA

Art. 52 Licencia ambiental de actividad clasificada. Finalidad y tramitación.

1. El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes. En este sentido, quedan afectados al cumplimiento de este artículo, además de los contemplados en la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y/o en el nomenclátor del RAMINP, toda clase de establecimientos, instalaciones, actividades y usos que, a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, puedan ser causa de los perjuicios y molestias enumerados al inicio.
2. Los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa (TR-LUA-231).
3. Las solicitudes de las licencias de actividades se presentarán por triplicado con la documentación mínima establecida en el artículo 76.2 de la Ley 11/2014 Ambiental de Aragón.
4. Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y en su caso en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RD 2414/61 de 30/11), Instrucción complementaria (orden 15/3/63), Decreto 109/86 de 14 de noviembre de la D.G.A. (BOA núm. 117 de 24/11/86) de intervención de la Diputación General en materia de actividades M.I.N.P., Orden de 28 de noviembre de 1986 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes por la que se regula las actividades exentas de calificación por las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente (BOA núm. 125 de 12/dic/1986), y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos (R.D. 2816/1982, de 27 de agosto; BOE 6/nov/1982), así como al resto de legislación sectorial que le afecte.

Art. 53 Licencia de apertura. Definición y tramitación.

1. Es el permiso necesario para poder desarrollar sus funciones con el que deben contar los establecimientos comerciales e industriales y de prestación de servicios que no precisen de licencia de actividad clasificada por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.
2. La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.
3. Para su tramitación deberá adjuntarse a la solicitud todo o parte de la siguiente documentación en función de si la actividad requiere o no de la realización de obras:
 - o Copia de escritura de constitución y/o nombramiento de administrador o de apoderamiento para las entidades con personalidad jurídica o documento de constitución de la sociedad civil o de la comunidad de bienes.
 - o Declaración o copia del alta del Impuesto de Actividades Económicas.
 - o Abono de la Tasa.
 - o Certificado de Sanidad, cuando proceda.
 - o Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.
 - o Cuando se trate de una actividad que ya cuenta con licencia de apertura pero se ha producido un cambio de titularidad, se deberá adjuntar declaración en la que señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en certificados anteriores.
 - o Fotocopia de la concesión de la licencia urbanística.
 - o Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.
 - o Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones.



Art. 54 Apertura de establecimientos sujetos a “declaración responsable” o “comunicación previa” y control a posteriori de la actividad. Definición y tramitación.

1. Están sujetas al procedimiento de “declaración responsable” o “comunicación previa” y control a posteriori de la actividad determinadas actividades, en función de su carácter inocuo o su escaso riesgo para la salud y seguridad de las personas y bienes que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni supongan uso privativo ni ocupación de bienes de dominio público, conforme determina la Ley 12/2012 (y modificaciones posteriores en su caso), las cuales no requerirán de previa licencia municipal para su ejercicio. Estas actividades no se someten a un régimen de autorización estableciéndose el control “a posteriori” de la actividad.
2. Concretamente, se somete a comunicación previa la apertura, instalación, ampliación o modificación de las actividades, siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:
 - a) Que el local se encuentre en condiciones reales de funcionamiento al tiempo de presentar la comunicación previa por no precisar de la ejecución de obra alguna para el ejercicio de la actividad, o que necesitando ejecución de obra, esta no requiera de proyecto técnico conforme a la legislación vigente.
 - b) Que la actividad de que se trate esté dentro de un uso permitido o tolerado, de acuerdo con el planeamiento urbanístico o las Ordenanzas municipales.
 - c) Que no precisen de licencia ambiental de actividad clasificada.
 - d) Que no tenga incidencia en el patrimonio histórico-artístico o supongan uso privativo u ocupación de dominio público.

Asimismo quedan sujetas a comunicación previa la realización de las obras ligadas a las actividades que se definen y las referidas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra.

3. Documentación.
 - a. Con carácter general, para todos los supuestos, la comunicación previa deberá efectuarse mediante instancia presentada en el Ayuntamiento, debidamente cumplimentada y acompañada de la siguiente documentación:
 - a) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del solicitante.
 - b) Memoria descriptiva de la actividad que se va a desarrollar.
 - c) Planos acotados y a escala de emplazamiento y de planta en la que se reflejen las dimensiones y características del local, así como la ubicación de los accesos, medios de protección contra incendios previstos, e instalaciones (higiénico-sanitarias, de ventilación, etc.).
 - d) Fotografías del interior y exterior del establecimiento.
 - e) Certificado suscrito por técnico competente acerca de la justificación urbanística y técnica relativa a la adecuación de la actividad al régimen de compatibilidad de usos que corresponda en función de la categoría, situación y normativa aplicable.
 - f) En caso de que el local disponga de instalaciones de climatización, equipos de acondicionamiento de aire o cualquier otro tipo de aparato similar, deberá aportarse certificado suscrito por técnico competente en que se recojan los niveles de emisión de ruidos y vibraciones procedentes de dichas fuentes (incluyendo los niveles transmitidos al exterior, locales colindantes situados a nivel y viviendas superiores).
 - b. Para la realización de las obras que no precisen de proyecto se deberá aportar documento suscrito por técnico competente, que tenga, como mínimo, el siguiente contenido:
 - a) Memoria descriptiva del local donde se justifique la inecesariedad de Proyecto técnico y en el que consten las características constructivas y de distribución del mismo, así como las instalaciones existentes en su caso, describiéndose de forma detallada la actividad que se vaya a desarrollar, su horario y niveles de ruidos y vibraciones previstos.
 - b) Justificación del cumplimiento de las medidas higiénico-sanitarias mínimas exigibles para el uso previsto según el PGOU y resto de normativa aplicable. Se definirá el número y disposición de los aseos necesarios, así como el sistema de ventilación previsto.
 - c) Justificación del cumplimiento de la normativa vigente de aplicación, y en particular de la normativa de accesibilidad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.
 - c. En el supuesto de que se disponga de licencia de obras concedida, la solicitud de comunicación previa no requerirá la presentación de los documentos incluidos en el proyecto.



4. Cambio de titularidad de la actividad
En el caso de cambio de titularidad de actividad autorizada por licencia o comunicación previa que no impliquen ampliación, cambio ni modificación de la actividad, será precisa la previa puesta en conocimiento de esta transmisión al Ayuntamiento acompañando la siguiente documentación:
 - a) Instancia suscrita tanto por el anterior como por el nuevo titular.
 - b) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del nuevo titular.
5. La comunicación previa, acompañada de toda la documentación exigida, permitirá el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e Inspección atribuidas a la Administración Municipal.
En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
6. Los servicios municipales girarán visita de comprobación levantando la correspondiente acta para verificar el cumplimiento de los requisitos previstos para el ejercicio de la actividad.
En cualquier momento el Ayuntamiento podrá, a iniciativa propia o previa denuncia, proceder a la inspección de las actividades iniciadas conforme al régimen de comunicación previa, al objeto de comprobar su correcto funcionamiento, la veracidad de los datos contenidos en la documentación aportada, o cualquier otra cuestión relativa al establecimiento, dentro del ámbito de las competencias municipales.
7. Se estará a lo dispuesto la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en lo relativo a apertura de establecimientos sujetos a "declaración responsable" o "comunicación previa" y control a posteriori de la actividad, y en su caso a las disposiciones legislativas que la completen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO IV. TRAMITACIONES ESPECIALES

Art. 55 Tramitación genérica de actividades en suelo no urbanizable.

La tramitación de expedientes relativos a actividades en el suelo no urbanizable, ya sean constructivas o no constructivas, se ajustará a lo dispuesto en la Ley 11/2014 Ambiental de Aragón y TR-LUA, así como a lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 56 Licencias de parcelación o segregación.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. Las licencias de parcelación en suelo urbano y urbanizable delimitado son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que previamente se haya aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.
La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.
 - b) Memoria en la que:
 - Se describa la finca que se trate de dividir.
 - Se aleguen las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, habida cuenta de lo dispuesto en la legislación vigente, en particular de la normativa municipal.
 - Se indiquen las condiciones de edificabilidad de las parcelas.
 - Se describan los lotes resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.
 - c) Plano a escala 1:1000 de las fincas resultantes de la parcelación.
3. Las licencias de parcelación o segregación en suelo rústico son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que tengan una finalidad exclusivamente vinculada a explotación agrícola de las tierras.
Las parcelaciones o segregaciones rústicas están sujetas a la exigencia de de declaración previa de incesariedad de licencia (excepto las operaciones realizadas en procedimientos de concentración parcelaria).
La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.
 - b) Memoria en la que:
 - Se describa la finca que se trate de dividir.
 - Se aleguen las razones de todo orden que justifiquen la operación

—Se describan los lotes resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.

- c) Plano a escala de las fincas resultantes de la parcelación, acotadas y superficiadas.

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 57 Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General

1. El régimen urbanístico del suelo se establece, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo (rural o urbanizado), y la clasificación y la calificación urbanística de los predios [TR-LUA-10].
2. Todo el suelo se encuentra en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado [TR-LS-12]:
 - Está en la situación de suelo rural el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización por el PGOU, y el suelo para el que se prevé o permite su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización.
 - Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, esto es cuando las parcelas (edificadas o no) cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento, o esté ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determina el TR-LUA-2014.
3. La clasificación del suelo establece el régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelos adoptados.
4. La calificación urbanística del suelo establece los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.
5. La edificabilidad asignada por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo.

La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda por el promotor de la actuación conforme al régimen establecido por la Ley y el PGOU.

CAPÍTULO I. DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Art. 58 Delimitación del Derecho de Propiedad

1. El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo, reconocido en el art. 33.1 de la CE, estará conferido y delimitado de forma concreta por su función social y, en congruencia, por su utilidad pública, de acuerdo con el art. 33.2 de la CE y el art. 8 del TR-LS.
2. Es competencia urbanística del presente planeamiento, por remisión de LUA-2, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las Normas pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda la población municipal referentes a los arts. 45, 46 y 47 de la Constitución; a saber:
 - a) Disfrutar de un medio ambiente urbano y natural adecuado para el desarrollo de la persona.
 - b) Utilizar racionalmente todos los recursos naturales.
 - c) Garantizar la conservación y enriquecimiento del Patrimonio Cultural del municipio.
 - d) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
 - e) Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.
 - f) Participar en las rentas generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

Art. 59 Derechos y deberes de los propietarios del suelo y/o promotores de la urbanización.

1. El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido por el presente planeamiento mediante la situación básica del suelo y la clasificación y calificación urbanística de los predios, configura y define el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal.
2. Son derechos, deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitorias asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en los artículos 28 a 33 del TR-LUA.



3. Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios, conforme a la calificación urbanística establecida por el PGOU.
4. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece el PGOU, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de "solar" (sin perjuicio de TR-LUA-29), salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación con arreglo a TR-LUA-234 a 236.
5. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán:
 - Completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar.
 - Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al 15% de la finca.
 - Regularizar las fincas cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación.
6. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización de conformidad con el PGOU, y a través de las formas de gestión previstas en TR-LUA.
7. En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, los promotores de actuaciones de urbanización (sean o no propietarios del suelo afectado), tienen las siguientes obligaciones:
 - a) Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en el PGOU y TR-LUA.
 - b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
 - c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que esta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
 - d) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.
 - e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el 10% del aprovechamiento medio del sector.
 - f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.
8. Los propietarios del suelo no urbanizable, en conformidad con el art. 28.2 de TR-LUA, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites establecidos por el PGOU y la legislación que le sean de aplicación.

Art. 60 Transmisión del suelo

La transmisión de la titularidad del Suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico-urbanística del transmitente.

Art. 61 Entidades urbanísticas colaboradoras

A efectos del adecuado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, se fomentarán, de acuerdo con el art. 22 del TR-LUA, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES

Art. 62 Clasificación del suelo. Criterio General

1. La clasificación del suelo, de conformidad con el art. 11 del TR-LUA, constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o categoría.
2. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen las siguientes clases y categorías:
 - Suelo Urbano:
 - a) Consolidado (SU-C)
 - b) No consolidado (SU-NC)
 - Suelo Urbanizable:
 - a) Delimitado (SUZ-D)
 - b) No delimitado (SUZ-ND)
 - Suelo No Urbanizable:
 - a) Especial (SNUE)
 - b) Genérico (SNUG)

Art. 63 Estructura general de la ordenación urbanística del territorio

Por su destino en la Ordenación del Territorio, el suelo se afecta en las PGOU a alguno de los objetivos siguientes:

a) Sistemas Generales (de dominio y uso públicos):

- Comunicaciones.
 - Espacios libres.
 - Equipamiento comunitario.
 - Infraestructuras y servicios técnicos.
 - Espacios de protección de sistemas.
- b) Sistemas locales (de dominio y uso públicos):
- Viario local.
 - Espacios libres.
 - Equipamiento comunitario.
 - Infraestructuras.
- c) Zonas (aprovechamientos privados):
- Casco Antiguo (CA).
 - Manzanas con Alineación Interior No Rebasable (MAINR).
 - Manzanas con Alineación Interior No Definida (MAIND).
 - Parcelas de Ordenación Libre (POL).
 - Zona de Ordenación Volumétrica (ZOV).
 - Zona de bodegas (BOD).
 - Zona industrial (ZI).
 - Zona agrícola con tolerancia de viviendas (AGR-VIV).

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (SU)

Sección 1.ª Disposiciones comunes

Art. 64 Definición

1. El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece tal consideración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del TR-LUA.
2. Dentro de esta clase de suelo, se señalan distintos ámbitos considerados como no consolidados al estar remitidos a procesos integrales de urbanización, sean o no de reforma interior. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.

Art. 65 Solares.

1. Tendrán condición de solar [TR-LUA-14]aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:
 - Que estén urbanizadas con arreglo al PGOU
 - Que tengan señaladas alineaciones y rasantes por el PGOU
 - Que dispongan de los servicios urbanísticos básicos (red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir), en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de alumbrado público, y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados
 - Que, para su edificación, no deban cederse terrenos para destinarlos a viario público (regularizar alineaciones o completar la red viaria), espacios libres o equipamientos



2. En suelo urbano solo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación (con los requisitos de TR-LUA-234 a 237).
3. En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (TR-LUA 29.1).

Art. 66 Fomento y plazos de la edificación.

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según el presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan.
2. Los propietarios de suelos incluidos en suelo urbano no consolidado, deberán emprender la edificación dentro del plazo de dos años, contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar según su Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias.
3. Transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá efectuar el procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar, y estará habilitado para expropiar la parcela o solar, o proceder a la ejecución mediante sustitución del propietario [TR-LUA-217 a 224].
4. A tal efecto el Ayuntamiento formará y mantendrá en condiciones de pública consulta, a los solos efectos de publicidad, un Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.

La falta de inclusión en el Registro de parcelas o solares cuyos titulares hayan incumplido el deber de edificar no impedirá la aplicación de la expropiación o la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario. [TR-LUA-221]

Sección 2.ª Suelo Urbano Consolidado (SUC)

Art. 67 Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado (SUC).

1. En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelos Urbanos Consolidados que como tal se consideran en este Plan.
2. Respecto de las edificaciones consolidadas por ser compatibles con el presente planeamiento su régimen será el de conservación en tanto en cuanto no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por estas Normas para el conjunto del suelo urbano consolidado en general y para la parcela en particular.
3. En suelo urbano consolidado se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:
 - Renovación parcial o total de la edificación.
 - Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.
 - Cambio de uso.
 - Reurbanización y mejora.
4. Las actuaciones en suelo urbano consolidado se gestionarán siguiendo el régimen de las actuaciones aisladas [TR-LUA-131 a 133], previa obtención de la licencia correspondiente, y en su caso aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias de urbanización.
5. Caso de que por su entidad las referidas actuaciones supusieran, a juicio del Ayuntamiento, un proceso integral de renovación o de reforma interior del área considerada, se requerirá, como paso previo a su materialización, la tramitación de la consiguiente modificación del presente PGOU que defina dichos terrenos como suelo urbano no consolidado y proceda a delimitar la correspondiente unidad de ejecución.

Sección 3.ª Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

Art. 68 Régimen de actuación del Suelo Urbano no consolidado y Áreas de Planeamiento Remitido (PR).

1. En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los suelos urbanos no consolidados, grafiados explícitamente como Unidades de Ejecución.
2. El PGOU determina las actuaciones previstas para cada unidad de ejecución, o bien remite a su planeamiento de origen en las áreas de planeamiento remitido (PR).
3. Las actuaciones en suelo urbano no consolidado se gestionarán siguiendo el régimen de las actuaciones integradas [TR-LUA-134 a 182], previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, del instrumento de gestión (normalmente proyecto de reparcelación), y del instrumento de ejecución (normalmente proyecto de urbanización).

**Art. 69 Unidades de Ejecución.**

1. El PGOU delimita Unidades de Ejecución en esta clase de suelo, por tratarse de terrenos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano. Generalmente ordenan áreas poco edificadas, configurándolas como espacios coherentes para la gestión del planeamiento por permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Su definición física última podrá estar sujeta a los ajustes contemplados en el art. 8.4 y 8.5 de las presentes Normas.
2. El Ayuntamiento o los particulares, si lo estiman conveniente, podrán proceder a subdividir las delimitaciones propuestas para las Unidades de Ejecución con el objetivo de facilitar la gestión urbanística. Este ajuste se efectuará mediante la tramitación de un Expediente Administrativo al efecto, con trámite de información pública y audiencia de los interesados por un plazo común de veinte días como mínimo, conforme estipula el art. 138.2 de TR-LUA en relación con el art. 68 de TR-LUA..
3. Caso de ser necesario redactar planeamiento de desarrollo, este se redactará por Unidades completas, al igual que los instrumentos de gestión y ejecución.
4. El sistema de actuación previsto por defecto para desarrollar las unidades de ejecución es el de cooperación, si bien no se descarta la ulterior adopción de otros sistemas de actuación aplicables con arreglo a la legislación autonómica (TR-LUA) a través del procedimiento regulado en el art. 17 de las presentes Normas.
5. El plazo máximo para la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización de las diferentes unidades de ejecución se establece en 20 años.
6. Las determinaciones específicas de cada unidad de ejecución se encuentran en el documento "Fichas UE's" integrante del PGOU.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**Sección 1.ª Disposiciones comunes****Art. 70 Definición y objetivos.**

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el PGOU por concurrir alguna de las circunstancias siguientes [TR-LUA-16]:
 - a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.
 - b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.
 - c) Los terrenos preservados de su transformación mediante la urbanización por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
 - d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.
2. Son fines de la regulación del suelo no urbanizable los siguientes:
 - Preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.
 - Proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos, culturales y paisajísticos.
 - Prevenir procesos patológicos de urbanización.
 - Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse.
3. Conforme a la legislación urbanística, los propietarios de terrenos clasificados como SNU tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento [TR-LUA-28.2].

Art. 71 Usos admisibles en SNU.

1. Son usos característicos del SNU: el agrícola, forestal, ganadero, cinegético, y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y conservación y mejora del medio natural.
2. A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en SNU se clasifican en:
 - a) Usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales o relacionados con la protección del medio ambiente. Se definen los siguientes subgrupos:
 - a) Actuaciones de protección y mejora del medio.



- b) Usos de cultivo.
- c) Explotaciones agrarias y ganaderas (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación)
- d) Usos extractivos.
- b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:
 - a) Actuaciones relacionadas con la implantación de las obras públicas.
 - b) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
- c) Usos que quepa considerar de utilidad pública o interés social o contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, y hayan de emplazarse en medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento de autorización especial regulado en LUA-32. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:
 - a) Usos relacionados con la explotación agraria, ganadera o de protección del medio ambiente (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación) que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, pero requieren emplazarse en el medio rural.
 - b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos y otros similares, que requieran emplazarse en el medio rural.
 - c) Extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos.
 - d) Infraestructuras de telecomunicaciones y/o transporte de energía.
 - e) Servicios públicos, usos de carácter científico, docente, cultural, recreativo, deportivo, y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.
 - f) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

Art. 72 Usos Agrícolas. Modalidades.

1. Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, explotaciones agropecuarias o granjas, viveros, invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.
2. Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por la vinculación de la edificación a la explotación agrícola, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.
3. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.
4. El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura, entendiéndose como tales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola o ganadera y, eventualmente, la comercialización o industrialización de los productos obtenidos. La mencionada acreditación se efectuará:
 - Si es persona física, mediante afiliación al régimen de autónomos de la Seguridad Social.
 - Si es persona jurídica, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos.

Art. 73 Usos agrícolas. Condiciones de edificación.

1. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, e integrarse en el paisaje.
2. Las condiciones de edificación se diferencian para las siguientes tipologías:

Almacén agrícola

Parcela mínima:

 - Regadío: 2.500 m²
 - Secano: 1,50 ha

Condiciones de edificación:

 - Superficie mínima edificable: 320,00 m²

- Altura máxima: PB/6 m
- Retranqueo a linderos: 10,00 m

Otras edificaciones agropecuarias

Parcela mínima:

- Regadío: 1,00 ha
- Secano: 1,50 ha
- Condiciones de edificación:
- Superficie máxima edificable: 0,4 m²/m²
- Altura máxima: PB/6 m
- Retranqueo a linderos: 10,00 m
- Control ambiental:
- Sometidas a justificación ambiental (vertidos, etc.)

Vivienda unifamiliar rural adscrita

Parcela mínima:

- Regadío: 1,00 ha
 - Secano: 1,50 ha
 - Condiciones de edificación:
 - Superficie máxima edificable: 0,02 m²/m² / máximo 250 m²
 - Altura máxima: PB+1/6 m
 - Retranqueo a linderos: 10,00 m
 - Control ambiental:
 - Sometidas a justificación ambiental (vertidos, etc.)
3. A efectos del cómputo de superficie total de la finca se podrán agrupar fincas vecinales lindantes o separadas por carreteras, caminos y/o acequias, debiéndose adscribir la edificación a dichas fincas mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. En todo caso, la parcela de emplazamiento de la edificación (o edificaciones) deberá tener una superficie mínima de 2.500 m².
 4. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:
 - La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
 - Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho o gero, revocos, etc.).
 - En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que se respete dicho arbolado en el grado máximo posible.
 - La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.
 - Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.
 5. Los almacenes y las casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas (entre otros los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, etc.), lo cual deberá ser verificado "in situ" por los Servicios Municipales.

Art. 74 Usos agrícolas. Condiciones particulares

1. Usos extractivos.

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el SNUG, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, sal, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta al procedimiento de autorización especial regulado en TR-LUA-36, y a los procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

2. Explotaciones agropecuarias o granjas

Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas (BOA núm. 106 de 5/jun/2009), y Orden de 28/feb/2011 sobre distancias mínimas a instalaciones ganaderas (BOA núm. 50 de 10/03/2011), u otras que las sustituyan.

Con independencia de dicha normativa, se establecen las siguientes distancias mínimas a suelo urbano, suelo urbanizable, y a cualquier vivienda:



- Explotaciones de porcino (tanto pequeñas como industriales): 1.500 m.
- Resto de explotaciones (tanto pequeñas como industriales): 1.000 m.

3. Viviendas rurales.

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, se podrá autorizar la construcción de viviendas para el vigilante o trabajadores de la explotación, siempre que el volumen de estas sumado al volumen de la edificación principal no supere el techo máximo autorizado, o en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial de la Explotación de que se trate.

En el caso de explotación exclusivamente agrícola, el tamaño mínimo de la misma no será inferior a 10.000 m² en regadío y 25.000 m² en secano, para poder edificar viviendas.

El techo máximo autorizado para vivienda rural será de 250 m², los cuales podrán disponerse en un máximo de planta baja y una planta piso.

4. Casetas.

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 15 m², altura de 1 planta ó 3 m y unos retranqueos a linderos de 5 metros.

5. Balsas y piscinas.

Las balsas deberán estar convenientemente valladas por motivos de seguridad. Dicho vallado se integrará en el entorno para no crear un impacto ambiental negativo, y no deberá tener características de piscina.

Las piscinas cumplirán las condiciones de diseño y técnicas establecidas en la normativa vigente específica de dichas instalaciones.

Art. 75 Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.

Las condiciones para la tramitación de licencia de edificación para usos agrícolas en suelo no urbanizable, son las siguientes:

- El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:
 - Documentación que acredite su condición de profesional de la agricultura en los términos establecidos en el art. 73.4.
 - Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.
 - Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, y granjas en un radio de 1 km.
 - Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.
 - Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).
 - Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un periodo mínimo de 5 años.
 - Relación de propietarios colindantes.
 - Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.
- El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgará o denegará la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

Art. 76 Vivienda no rural: unifamiliar aislada.

En suelo no urbanizable genérico del término municipal de Ariza, no se permite la construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda no rural o unifamiliar aislada.

Art. 77 Construcciones e instalaciones de Obras Públicas.

- En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:
 - La parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma.
 - Las edificaciones deberán situarse en la línea límite de edificación que para cada categoría de carretera determina la legislación sectorial aplicable.
- En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:
 - Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.
 - Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.
 - Áreas de descanso y aparcamiento.
 - Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.



3. Condiciones de edificación.
 - o Techo máximo permitido: 2.000 m².
 - o Altura máxima: 7 m (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación).
 - o Separación mínima a ejes de caminos de uso público:
 - a) Caminos de primera categoría: 10 metros.
 - b) Caminos de segunda categoría: 7 metros.
 - c) Caminos de tercera categoría: 5 metros.
 - O la altura de la edificación si esta es superior. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos
 - o Separación mínima a linderos vecinales: 5 m o altura de la edificación si esta es superior. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos
 - o Parcela mínima: no se exige.

Art. 78 Construcciones e instalaciones de interés público.

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de Obras Públicas, las demás actividades y construcciones solo pueden autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, que en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.
2. La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, acreditando la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental.
3. Quedan expresamente prohibidos en el territorio municipal de Ariza, todo tipo de instalaciones y actividades destinadas a la producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.
4. En todos los supuestos, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación contenidas en las presentes Normas.
5. Tramitación.
 - a) Deberá seguirse el "procedimiento especial de autorización" regulado en TR-LUA-36.
 - b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social; si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un periodo de exposición pública a estos solos efectos.
6. Condiciones de edificación:
 - o Parcela Mínima: no se exige.
 - o Ocupación máxima del suelo: no se regula.
 - o Edificabilidad máxima tolerada: no se regula.
 - o Retranqueo mínimo a cualquier lindero: 5 metros, o la altura de la edificación si esta es mayor. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos.
 - o Distancia mínima a ejes de caminos:
 - a) Caminos de primera categoría: 10 metros.
 - b) Caminos de segunda categoría: 7 metros.
 - O la altura de la edificación si esta es mayor. Estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.
 - o Altura máxima visible del edificio: 7 metros, salvo en caso en que mayor altura sea imprescindible para la consecución de finalidad funcional de la edificación.

Art. 79 Caminos Rurales. Servidumbres.

1. Se cumplirá la ordenanza específica de caminos del Ayuntamiento de Ariza.
2. Solo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vialidad si está prevista en el PGOU, en planes o proyectos relacionados con la agricultura, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.
3. Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público, se situarán a una distancia mínima de 5 m del eje y de 3 m del borde exterior de la plataforma del camino. En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 m.
4. Las edificaciones se situarán a una distancia mínima del eje de 10 m, y/o 8 m del borde exterior de la plataforma del camino, y/o 5 m del cerramiento.

Art. 80 Divisiones y segregaciones de terrenos.

1. Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de incesariedad de dicha licencia, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.
2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualquiera de las siguientes situaciones:



- a) Dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PGOU para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78-BOE 18/6/58; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12/1/73-art.44.2), o en su defecto las siguientes: 1,5 ha en secano ó 2.500 m² en regadío.
- b) Que alguna de las parcelas resultantes no tenga acceso directo a la red de caminos rurales.
- c) Que siendo edificable la finca matriz con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, se haya colmatado su edificabilidad o habiéndose edificado lo correspondiente a sólo una parte de ella, sea la restante inferior a la parcela mínima, con las salvedades, en este último caso, del punto 4.

- 3. A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, quedan incorporados al PGOU los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial.
- 4. No obstante lo anterior, de conformidad con el art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y 243.1 de TR-LUA, se permitirá la división o segregación por debajo de la parcela mínima en los siguientes supuestos:
 - o Que la superficie sea adquirida por alguno de los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva. Este criterio no será aplicable al primer supuesto del punto 2 c).
 - o Que la porción segregada se destine de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la correspondiente licencia prevista en las presentes Normas, se cumpla, en su caso, con la parcela mínima exigible para el tipo de construcción de que se trate y, posteriormente, se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia.
 - o Que sea consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
 - o Que se produzca por causa de Expropiación Forzosa, de conformidad con la legislación aplicable a este supuesto.

Art. 81 Núcleo de población.

- 1. Los núcleos de población existentes en el Término Municipal de Ariza son:
 - Ariza (núcleo principal).
- 2. Se entiende por núcleo de población, la agrupación de 3 o más edificaciones o construcciones de carácter residencial, emplazadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas, como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión, y/o que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales, tales que cumplan una cualquiera de las siguientes condiciones:
 - a) Distancia entre una cualquiera de dos viviendas con una tercera, o con suelo urbano o urbanizable, menor de 150 m.
 - b) Densidad mayor de 1 viv/ha. La densidad se define por el número de viviendas, dividido por la superficie no edificable vinculada, siendo esta la suma de superficies de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones residenciales, y de parcelas contiguas a ellas sobre las que se justifique mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, su condición de parcelas no edificables.

Art. 82 Vallados.

- 1. Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal.
- 2. Dichas vallas serán diáfanos o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.
- 3. Los vallados de las superficies que acojan explotaciones ganaderas, cuando sean exigibles, deberán ser semitransparentes o mixtos, dejando un porcentaje de huecos superior al 70%. La altura mínima admitida para los vallados será de 2 m. Los primeros 0,60 m podrán sustituirse por vallado opaco. Se recomienda la utilización de elementos vegetales para cubrir los vallados.

Art. 83 Criterios de protección ambiental.

- 1. En todo caso deberá observarse:
 - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE núm. 296, de 11/dic/2013)
 - Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA núm. 241, de 10/12/2014).
 - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - Ley 6/ 1998, de 19 de Mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA



- núm. 64, de 3 de junio de 1998), y la Ley 6/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA núm. 137, de 15/jul/2014).
- Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón (BOA núm. 149, de 30/12/2006).
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE núm. 71, de 24/mar/1995), y Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón (BOA núm. 139, de 23/nov/2005).
- Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón (BOA núm. 241, de 10/12/2014).
- Ley 10/2013, 19 diciembre, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (BOA núm. 5, de 9 enero 2014).
- Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) (Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón; BOA núm. 243, de 12/12/2014).
2. Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en SNU pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se exigirá la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará s/. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/dic/2013); Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE núm. 299 de 14/dic/2007); Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA núm. 241 de 10/12/2014), y Orden de 4 de abril de 2006, del Departamento de Medio Ambiente, por el que se establecen criterios generales, de carácter técnico, sobre el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental relativo a las instalaciones y proyectos eólicos.
 3. Deberán elaborar un Estudio de Impacto Ambiental con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyecto:
 - a) Cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 2.000 m².
 - b) Cualquier modificación de uso u ocupación de SNU superior a 10 ha.
 - c) Cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m de altura, o volumen superior a 10.000 m³.
 - d) Cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 2 km.
 - e) Cualquier edificación de superficie superior a 2.000 m², o altura superior a 9 m.
 - f) Cortes de arbolado en superficies mayores de 0,5 ha.
 4. Las construcciones en suelo no urbanizable habrán de ser adecuadas a su situación aislada, e integrarse en el paisaje. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:
 - La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
 - Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).
 - En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista en su totalidad; si lo anterior no fuese posible, deberán replantarse en la misma parcela, al menos, dos árboles por cada uno que sea necesario eliminar.
 - La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.
 - Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la que se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

Art. 84 Categorías.

El PGOU establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable especial (SNUE).
- b) Suelo no urbanizable genérico (SNUG).

Sección 2.ª Suelo no urbanizable especial (SNUE)

Art. 85 Definición y régimen general.

1. Comprende los terrenos preservados de su transformación urbanística, clasificados como suelo no urbanizable especial (SNUE) por el PGOU, que incluye:
 - a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio

- cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.
- b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.
 - c) Los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, cuando el plan general les reconozca este carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.
2. El suelo no urbanizable especial delimitado por el PGOU, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.
 3. En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.
- Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental [s/. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE núm. 296, de 11/dic/2013); Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA núm. 241, de 10/12/2014)].

Art. 86 Áreas en Suelo no Urbanizable Especial.

El Suelo No Urbanizable Especial (SNUE) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su conservación:

- A. Protección del ecosistema natural
 - Protección de cauces (SNUE CC)
 - Sotos y riberas fluviales (SNUE SR)
 - Cubierta arbustiva natural (SNUE CA)
 - Cubierta arbórea natural (SNUE CAR)
 - Montes catalogados (SNUE MC)
 - Vías pecuarias (SNUE VP)
- B. Protección del ecosistema productivo agrario
 - Protección del regadío tradicional (SNUE R)
- C. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE PC)
- D. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias
 - Protección del sistema de comunicaciones viarias e infraestructuras hidráulicas (SNUE SCI)
 - Servidumbres (SNUE SER)
 - Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): zonas inundables por escorrentía superficial (SNUE RNS1)
 - Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): desprendimientos (SNUE D)

Art. 87 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural.

87.1 Definición y áreas.

1. En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.
Se incluyen en esta categoría tanto las áreas naturales cuyos valores susceptibles de protección están bien conservados o han sido víctimas de una degradación poco acusada, como aquellos cuyos que han sufrido un deterioro ecológico que les hace merecer actuaciones de regeneración.
Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de esta.
2. El Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

N P O B

- a) Protección de cauces (SNUE CC).
 - b) Sotos y riberas fluviales (SNUE SR).
 - c) Cubierta arbustiva natural (SNUE CA).
 - d) Cubierta arbórea natural (SNUE CAR).
 - e) Montes de Utilidad Pública (SNUE MUP).
 - f) Vías pecuarias (SNUE VP).
3. La categoría a) corresponde con espacios que geomorfológicamente y ecológicamente forman parte de un curso fluvial. Coinciden con la galería riparia entre el ecosistema acuático y el terrestre: en las avenidas importantes, el agua desbordada del cauce ordinario fluye por el lecho mayor y antiguos meandros o pequeños canales de crecida.
 4. La categoría b) coincide con el corredor ripario entre el ecosistema acuático y el terrestre del río Jalón y barrancos/vales tributarios e integra las riberas fluviales y sotos, elementos constitutivos de un conjunto de ecosistemas de interés máximo por su función ecológica e hidráulica. Esta categoría comprende bandas de protección de las riberas que incluyen el Dominio Público de los tres ríos, sotos lineales, islas y el espacio más inmediato, según la Ley de Aguas.
 5. La categoría c) engloba aquellos espacios que están cubiertas por un matorral disperso de porte generalmente escaso, generalmente derivados de aprovechamientos abusivos de espacios boscosos, cuando no quemados, así como las superficies de los relieves de tipo tabular adyacentes.
 6. La categoría d) recoge las áreas que están cubiertas por vegetación de porte arbóreo de crecimiento natural, merced al abandono de las prácticas agropecuarias tradicionales y que están ocupando antiguos espacios roturados, situados por lo general sobre los sectores más elevados y con peor accesibilidad del municipio, o bien aquellos que observaron prácticas de reforestación y en la actualidad son masas muy naturalizadas.
 7. El grupo e) recoge el monte catalogados de Utilidad Pública del municipio de Ariza.
 8. El grupo f) recoge el listado de vías pecuarias del municipio de Ariza.

87.2 Desarrollo.

La protección de los elementos del ecosistema natural podrá desarrollarse mediante Planes Especiales dirigidos a la conservación, la mejora y el fomento de los valores que motivan su protección. Los planes especiales podrán establecer:

- a) La incorporación a esta clase de Suelo No Urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como No Urbanizable en cualquiera de sus categorías.
- b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público relacionados con el medio natural, y compatibles con éste.
- c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

87.3 Condiciones de protección del ecosistema natural.

1. En todas las categorías del Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden diversos objetivos, que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación y el fomento de los usos recreativos y culturales compatibles. Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por la aprobación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del Plan General, en los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos siguientes.
2. En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de uso productivo rústico se considerarán las siguientes normas:
 - a) En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.
 - b) Se prohíben expresamente en todas las categorías:
 - Las roturaciones.
 - La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.
 - Las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.
3. En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:
 - a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del

- medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
- b) Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.
 - c) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:
 - Usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados: centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.
 - La implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
 - Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos. Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.
 - d) Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.
4. Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.
 5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
 6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.
 7. En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de caza, pesca, montes, espacios naturales, atmósfera, agua, información y educación ambiental, prevención y protección ambiental, y residuos.

87.4 Condiciones específicas de protección de sotos y riberas, cubierta arbórea natural y montes

1. Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.
En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:
 - Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración.
 - Nuevas roturaciones y quema de vegetación.
 - Vertidos a cauce público.
 - Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.
 - Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.
 - En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.
2. En los suelos no urbanizables de protección de sotos y riberas fluviales queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.
En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que eliminen o rotoren zonas arboladas (otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes. La conservación de los caudales hídricos, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su restauración cuando haya desaparecido o se haya deteriorado. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de formaciones vegetales de ribera.



3. Todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como cubiertas arbóreas naturales y/o Montes de Utilidad Pública que no esté directamente relacionado con su gestión deberá someterse a la evaluación de sus repercusiones ambientales. En el caso de que, conforme a la normativa específica, el proyecto sea autorizado, se deberá asegurar la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.
4. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

87.5 Condiciones específicas de protección de vías pecuarias.

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.
2. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias o aquellas que la sustituyan.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la matriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.
4. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos que resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de SNUE, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.
5. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria. En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.
6. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:
 - a) Los vallados transversales.
 - b) Publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
 - c) Actividades extractivas.
 - d) Vertidos de cualquier clase.
 - e) Cultivos, plantaciones y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m del borde exterior de las vías pecuarias.
7. Las vías pecuarias que recorren el término de Ariza son las siguientes:

	Anchura
Cañada de la Hoya de la Cerrada	75,22 m
Cañada de Valhondo	75,22 m
Cañada de San Pedro	75,22 m
Vereda del Cachorro	20,89 m
Vereda de la Carriza	20,89 m

Art. 88 Protecciones sectoriales complementarias

88.1 Protección del corredor ribereño y llanuras de inundación

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o

N P O B

vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, las construcciones y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, corredor ribereño y llanura de inundación, se definen los siguientes conceptos:
 - a) Cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno ocupado por el canal menor o canal fluvial que se encarga del transporte del caudal hídrico y sólido del sistema fluvial, cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
 - b) Corredor ribereño es el área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para el uso público de 5 m de anchura, y a una zona de policía de 100 m de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.
 - c) La llanura de inundación es un espacio más amplio, que integra a las áreas anteriores. Se trata de un espacio llano, consolidado, de materiales sedimentarios y sirve para disipar la energía de las avenidas.
3. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la Ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de 100 metros, contados a partir de ambos límites cauce natural.

Se estará a lo dispuesto por la Ley 29/1985 de 2/ago, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11/abr, y R.D. 638/2016, de 9/dic), que establecen una zona de servidumbre de uso público de 5 m, y una zona de policía, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m de las orillas. Igualmente se estará a lo dispuesto en la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del dominio público hidráulico, de los retornos al citado dominio público hidráulico y de los vertidos al mismo.
4. La zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.
5. En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:
 - a) Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - b) Extracciones de áridos.
 - c) Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

6. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN CADA CATEGORÍA DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras industrias, almacenamiento y tratamiento de desechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Cauces	Sí	(1)									
Sotos y riberas fluviales											
Cubierta arbustiva natural	Sí	(1)	(1)							Sí	
Cubierta arbórea natural	Sí	(1)								Sí	
Montes de Utilidad Pública	Sí	Sí	(1)			Sí				Sí	
Vías pecuarias	Sí					Sí	Sí				

(1) Se permiten los existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU como usos tolerados mientras subsistan

Art. 89 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario

89.1 Definición y áreas

En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agrícola o ganadera, actual o potencial.

Constituyen el Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario los terrenos incluidos en las siguientes categorías:

- a) Protección del regadío

1.2 Suelo de protección del regadío

1. Se califican como suelo de protección del regadío la zona que queda delimitada por los terrenos entre el Camino de Melgar, junto con la antigua carretera N-II y el camino paralelo a la actual A-II marcan el límite norte de esta categoría; por el sur, las acequias del Puente y del Pardillo delimitan el sector.

2. Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección del regadío se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural; los usos agrícolas de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados, con las siguientes salvedades:

- a) No se permiten las actividades extractivas sin perjuicio de lo expresado en el párrafo siguiente.

Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente a la protección del regadío en el momento de la aprobación del PGOU podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación.

- b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones de interés público, no se permiten las siguientes:

—Las actividades descritas como vertido o tratamiento de residuos o desechos.

3. En todos los movimientos de tierras o proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación, con la debida justificación y las medidas adoptadas en relación con él.

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN CADA CATEGORÍA DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO:

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de protección y mejora del medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras industrias y almacenamiento y/o tratamiento de desechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Protección del regadío	Sí	Sí	Sí	(1)		Sí	Sí			Sí	

(1) Podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente a la protección del regadío en el momento de la aprobación del PGOU, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación

Art. 90 Protección del patrimonio cultural en el medio rural.

1. En los planos de ordenación se indican los elementos del patrimonio cultural emplazados en el medio rural merecedores de protección. Normalmente dichos elementos se incluyen en el catálogo del PGOU.

2. Se establece el entorno de protección que indica el estudio arqueológico propio o, en su defecto, en una franja de 100 m en torno a los mismos.

3. Cualquier actuación en dicha franja de protección deberá someterse a una autorización específica, con el condicionado correspondiente, por parte del Ayuntamiento o de la Comisión de Patrimonio Cultural, previa a la licencia correspondiente.



Art. 91 Terrenos sujetos a protecciones sectoriales complementarias.

En los planos del Plan General se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación. Comprende los siguientes suelos:

- Protección del sistema de comunicaciones viarias rurales e infraestructuras hidráulicas (SNUE SCI).
- Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): zonas inundables por escorrentía superficial (SNUE RNS1) y desprendimientos (SNUE D).
- Servidumbres (SNUE SER).

1. Protección del sistema de comunicaciones viarias rurales e infraestructuras hidráulicas

- 1.1 El Plan General define el SNUE de protección de la red de caminos rurales en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, existentes o previstas, con exigencias de esta naturaleza.
- 1.2 En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:
 - a) El régimen jurídico, de uso y de edificación del SNUE de protección de la red de caminos rurales se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.
 - b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.
 - c) Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados.
- 1.3 Las distancias mínimas de vallados y edificaciones a caminos rurales son:
 - o Vallados: 5 m del eje o 3 m del borde si el camino estuviese pavimentado
 - o Edificaciones: 10 m del eje o 8 m del borde si el camino estuviese pavimentado
- 1.4 Los caminos que se consideran estructurantes de la red de caminos rurales, además de las vías pecuarias, del término municipal son los siguientes:
 - Camino de Alconchel de Ariza.
 - Camino de la Cañada de la Zarza.
 - Camino de Cetina.
 - Camino a la Casa de la Vega.
 - Camino de Monreal de Ariza.
 - Camino de Melgar.
 - Camino de los Moledores.
 - Camino de los Ramonazos.
 - Camino de Ariza a Cihuela.
 - Camino del Cid.
- 1.5 En los planos del Plan General se grafía el Suelo No Urbanizable Especial de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, definido en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las mismas.
- 1.6 En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:
 - a) El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.
 - b) En los terrenos delimitados por el plan en esta categoría como zona de protección sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante a ella (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario...) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.
 - c) En las fincas exteriores a las zonas de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, pero lo suficientemente próximas para verse afectadas por las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, los usos y las edificaciones deberán ajustarse a ellas.
 - d) Los terrenos delimitados por el plan con esta categoría podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas.

BOB

- e) Las acequias principales integrantes de la red básica, con función de corredores biológicos, se considera integrada por los siguientes elementos:
- Acequia del Molinar.
 - Acequia del Puente.
 - Acequia del Pardillo.
 - Acequia del Pueblo.
 - Embalse del Moro.
 - Acequias y escurrederos menores.

En el caso de que se proceda al revestimiento de sus cajeros u otras actuaciones de mejora de la eficacia hidráulica de los cauces, deberán emplearse alternativas que compaginen su mejor funcionamiento hidráulico con el aporte hídrico a la vegetación acompañante.

- 1.7 Las obras y construcciones que vayan a realizarse que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el Art. 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), no requerirán autorización del Organismo de Cuenca, siempre que se recojan en el PGOU, y se sujeten a las siguientes previsiones:

- 1.^a Independiente de lo indicado en el párrafo anterior, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

1.1. Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).

1.2. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

1.3. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitarla preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

2.^a Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno

3.^a Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

4.^a Parte de los terrenos afectados por el PGOU se encuentran, previsiblemente, en zona inundable (avenida de 500 años), por lo que se recuerda la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto.

5.^a Se respetarán las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

5.1. Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de Diciembre de 1994, equivale a decir que sólo se podrán producir con avenidas superiores a la de 100 años de periodo de retorno.

5.2. Es preceptivo que en esas zonas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir, no es grave que las crecidas con periodo de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.

5.3. En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes. En ese sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100m establecidos) puede verse afectada directamente como zona inundable, debiendo cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que proceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:

- a) Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el RDPH destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.
- b) Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa

(aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.

- c) Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

2. Suelos que presentan riesgos naturales singulares (zonas inundables por escorrentía superficial y desprendimientos)

- 2.1 En los planos del Plan General se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación: las zonas caracterizadas en los planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no incluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se han presentado evidencias de riesgo por el momento.
- 2.2 Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.
- 2.3 Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.
- 2.4 En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del Plan General, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.
- 2.5 En las zonas de SNUE afectadas por procesos de escorrentía superficial y de desprendimientos se prohíbe toda construcción, así como el vertido de escombros y basuras.

3. Régimen en lugares próximos a carreteras.

- 3.1 Para carreteras de la Red de Interés General del Estado, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus reglamentos (Ley 25/1988 de 29 de julio; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre).
- 3.2 Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).
- 3.3 Se definen las siguientes zonas de protección:
 - a) Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.
 Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.
 En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.
 En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.
 - b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

BOA

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

- c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

- d) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

—50 m en autopistas, autovías y vías rápidas.

—25 m en carreteras de la Red Nacional.

—100 m en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, en toda la longitud de la variante.

—18 m en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.

—15 m en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de esta. Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

Para las nuevas edificaciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad, o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido; BOE 18/11/2003) y en su caso en la normativa autonómica.

4. Régimen en lugares próximos a vías férreas.

4.1 Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30/jul s/.Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (LSF), y Reglamento (RSF) aprobado por RD 2387/2003, de 30 de diciembre.

4.2 Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., según el cuadro siguiente.

Suelo	Zona dominio público	Zona de protección	Límite edificación
NO URBANO	8 m	Entre 8 y 70 m	50 m
URBANO CON-SOLIDADO	5 m	Entre 5 y 8 m	20 m [si es compatible con el PGOU (Orden FOM/2230/2005 de 6/jul)]

Las distancias expresadas para definir las zonas de servidumbre y de afección se refieren a la arista exterior de la explanación, definida por la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o de los muros de sostenimiento con el terreno natural, y pueden ser modificadas en casos concretos por el Ministerio de Fomento, siempre que quede acreditada la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

4.3 Se definen las siguientes zonas de protección:

- a) Dominio Público: constituida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y una franja de terreno a cada lado de 8 metros de anchura.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas justificadas, podrá autorizarse el cruce aéreo o subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

- b) Zona de protección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de estas aristas 70 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente a la vía férrea.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

- c) Dentro de las zonas de dominio público y de protección, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambio de destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y plantar o talar árboles, requieren de la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

- d) Límite de edificación: a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece una línea límite de edificación a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de dicha arista.

Entre la línea ferroviaria y la línea límite de edificación está prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación, excepto las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Asimismo, están prohibidas nuevas líneas eléctricas de AT.

Con carácter previo al inicio de cualquier acción urbanizadora dentro de la zona de protección deberá solicitarse la correspondiente autorización al Gerente de Producción de Zaragoza de la Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Av. Clavé s/nº, antigua estación Zaragoza-Portillo, 4.ª planta; 50004 Zaragoza), remitiendo Memoria de la actuación y copia del Proyecto de obras.

5. Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.

De acuerdo con el art. 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68), las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- a) Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + \sqrt{V}/100$ m (mínimo 5 m)
 - b) Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + \sqrt{V}/150$ m (mínimo 4 m)
- V = tensión en kV

En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

6. Protección de gasoducto/oleoducto.

Se definen diversas bandas o zonas en función de la distancia al eje de la conducción:

N P O B

TERRENO	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
ABIERTO	2 m	Entre 2 y 4,5 m	Entre 4,5 y 10 m
CULTIVO	2 m		Entre 2 y 3,5 m

Las condiciones aplicables a dichas bandas o zonas son las siguientes:

- Zona 1: Prohibido realizar trabajos de profundidad superior a 70 cm, plantar árboles o arbustos, así como cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.
- Zona 2: Prohibido plantar árboles o arbustos, así como realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.
- Zona 3: Prohibido realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

7. Servidumbres aeronáuticas.

Se estará a lo dispuesto en los Decretos de 24/2/1972 y 9/7/1974 s/. Aeropuertos y Navegación Aérea.

8. Resumen de los usos autorizados en cada categoría.

En los terrenos delimitados por el PGOU en estas categorías como zonas de protección, solo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante a ella (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario, etc.) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente, salvo las específicamente autorizadas por el Organismo correspondiente.

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN CADA CATEGORÍA DE LOS SUELOS SUJETOS A PROTECCIONES SECTORIALES COMPLEMENTARIAS

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA E.JEC. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS O.O.P.P.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de O.O.P.P.	Vinculados al servicio de los usuarios de las O.O.P.P.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias, almacenamiento y tratamiento de desechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Infraestructuras hidráulicas	SI	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
Caminos rurales	SI										
Zonas inundables por escorrentía superficial	SI										
Desprendimientos	SI										
Carreteras						SI	SI				
Vías férreas	SI										
Líneas AT	SI										
Gaseoducto	SI										

(1) En los terrenos delimitados por el PGOU en esta categoría como zona de protección sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante a ella (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario...) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

Sección 3.ª Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

Art. 92 Definición.

1. Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como “no urbanizables” (que no son objeto de protección especial), por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares económicos del municipio) en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaces para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías sustantivas del SNUE, ya se trate de espacios agrícolas de valor relativo inferior (de modo que no procede su inclusión como SNUE, de protección del ecosistema agrario), o que estén vinculados a usos existentes que excluyan la dedicación agraria.
2. Asimismo pertenecen a esta categoría aquellos suelos clasificados como implantaciones singulares en SNU.
3. El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc. Los propietarios de suelo de esta “clase” tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.
4. Se distinguen las siguientes zonas:
 - o Genérico.
 - o Implantaciones singulares.
 Su concreta ubicación se encuentra en los Planos de Ordenación correspondientes del PGOU.

Art. 93 Régimen.

1. En SNUG se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:
 - o Las destinadas a explotaciones agrarias, explotación de los recursos naturales, o relacionadas con el medio ambiente.

PLAN BORN

- o Uso residencial en la categoría de vivienda rural, siempre y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos núcleos de población, para lo cual el Plan establece las condiciones necesarias, con un criterio restrictivo.
- o Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
- 2. En SNUG podrán autorizarse a través del procedimiento especial (TR-LUA-36) y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones, instalaciones o usos (TR-LUA-35):
 - o Las que puedan considerarse de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.
 - o Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.
El porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable no podrá ser superior al veinte por cien (20%), debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen
También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras. (TR-LUA-35).
- 3. El uso residencial no rural o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana), está prohibido.
Las edificaciones legalmente autorizadas de este tipo existentes en SNUG (en parcela de 10.000 m² o superior) se consideran toleradas, si bien fuera de ordenación.

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SNUG:

	USOS AGRICOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJC. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de protección y mejora del medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias y almacenamiento y/o tratamiento de desechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Secano	SI	SI	SI	SI	SI	SI		SI	SI	SI	
Implantación singular	SI			SI					SI	SI	

CAPÍTULO V. SISTEMAS

Sección 1.ª: Disposiciones generales

Art. 94 Definición.

1. Los sistemas generales son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.
2. Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 95 Actuación.

1. Los suelos destinados a sistemas generales por el PGOU, cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento, se obtendrán [TR-LUA-188] mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución, cuando ello sea posible, o mediante ocupación directa asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias [TR-LUA-191 a 193], o mediante expropiación forzosa [TR-LUA-194 a 200].
En el caso de los Sistemas Generales adscritos, al prevalecer razones de interés público por el objeto de su calificación, el Ayuntamiento podrá obtenerlos por expropiación forzosa, para la posible ejecución de los mismos con anterioridad al desarrollo de los suelos a los que están adscritos.
2. A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público (comunicaciones, espacios libres, equipamiento, servicios técnicos, etc.) ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o adscritos a esta clase de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector o ámbito.
3. El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido

el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.

4. El PGOU admite en algunos casos la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.
5. Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación u ocupación, sin perjuicio de lo dispuesto por TR-LUA-199.
6. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Sección 2.ª Sistema viario.

Art. 96 Definición.

1. La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.
2. La red viaria básica y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el PGOU, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

Art. 97 Tipos de vías.

Se establecen los siguientes tipos de vías:

- a) Carreteras (red arterial).
Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos (Ley 25/1988 de 29 de julio; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre).
Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).
En SNU, las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:
—50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas.
—25 m. en carreteras de la Red Nacional.
—18 m. en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.
—15 m. en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.
- b) Red básica. Son las vías que forman la estructura general del área urbana, y que relacionan distintas zonas entre sí.
- c) Red secundaria. Red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las zonas.
- d) Red de acceso a las edificaciones. Son viales de simple acceso y que no permiten el paso a través.
- e) Red peatonal. Son viales destinados a tráfico peatonal permanentemente o, mediante restricciones al tráfico rodado (control de horas de carga y descarga, tarjetas de residentes).
- f) Vías pecuarias (cabañeras).
Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE núm. 71 de 24/mar/1995) y Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón (BOA núm. 139 de 23/nov/2005).
Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m. del borde exterior de las mismas.

Sección 3.ª Sistema ferroviario.

Art. 98 Determinaciones.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30/jul s/.Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (LSF), y Reglamento (RSF) aprobado por RD 2387/2003, de 30 de diciembre.
2. Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General contiene las determinaciones que, desde la perspectiva de la ordenación urbana, deben establecerse respecto al suelo afectado a este Sistema.
3. Se declaran fuera de ordenación los pasos a nivel existentes en la línea Zaragoza-Madrid. Dichos pasos a nivel deberán ser sustituidos por los pasos subterráneos o elevados que en cada caso se decidan.

4. Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., según el cuadro siguiente.

Suelo	Zona dominio público	Zona de protección	Límite edificación
NO URBANO	8 m	Entre 8 y 70 m	50 m
URBANO CONSOLIDADO	5 m	Entre 5 y 8 m	20 m [si es compatible con el PGOU (Orden FOM/2230/2005 de 6/jul)]

Las distancias expresadas para definir las zonas de servidumbre y de afectación se refieren a la arista exterior de la explanación, definida por la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o de los muros de sostenimiento con el terreno natural, y pueden ser modificadas en casos concretos por el Ministerio de Fomento, siempre que quede acreditada la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

Se definen las siguientes zonas de protección:

- a) **Dominio Público:** constituida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y una franja de terreno a cada lado de 8 metros de anchura.
En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas justificadas, podrá autorizarse el cruce aéreo o subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
- b) **Zona de protección:** constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de estas aristas 70 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente a la vía férrea.
Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.
- c) Dentro de las zonas de dominio público y de protección, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambio de destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y plantar o talar árboles, requieren de la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF), sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.
- d) **Límite de edificación:** a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece una línea límite de edificación a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de dicha arista.
Entre la línea ferroviaria y la línea límite de edificación está prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación, excepto las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, las cuales requieren autorización del ADIF. Asimismo, están prohibidas nuevas líneas eléctricas de AT. Con carácter previo al inicio de cualquier acción urbanizadora dentro de la zona de protección deberá solicitarse la correspondiente autorización al Gerente de Producción de Zaragoza de la Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Av. Clavé, s/n, antigua estación Zaragoza-Portillo, 4.ª planta; 50004 Zaragoza), remitiendo Memoria de la actuación y copia del Proyecto de obras.

Sección 4.ª: Sistema de espacios libres.

Art. 99 Definición y clasificación.

1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes. Comprende también la categoría de áreas deportivas.
2. Se distingue entre sistemas generales o "parques públicos", que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y sistemas locales o "jardines públicos", que están al servicio directo de un área o sector.

Art. 100 Determinaciones.

1. La localización y extensión de los sistemas generales y locales (parques, jardines y zonas deportivas públicas) se fija en suelo urbano. En suelo urbanizable, el PGOU

- establece en algunos casos la pauta de localización de sistemas locales con carácter vinculante o indicativo (no vinculante).
2. En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:
 - o Ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.
 - o Altura máxima: 7 m.
 3. Los terrenos de particulares que el PGOU califica como SG de parques urbanos, hasta tanto la titularidad y el destino pasen al régimen del dominio público, estarán sometidos al Régimen del Suelo No Urbanizable Especial.
 4. No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 30%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

Sección 5.ª Sistema de equipamiento comunitario.

Art. 101 Definición y clasificación.

1. El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).
2. El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:
 - a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.
 - b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.
 - c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.
 - d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.
 - e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, áreas de servicio, depósitos, etc.
 - f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

Art. 102 Determinaciones.

1. En suelo urbano el PGOU determina la localización de cada equipamiento. En suelo urbanizable se determina en algunos casos la adscripción de equipamientos del sistema general; los estándares aplicables para sistemas locales son los fijados por LUA y RPUA, si bien el PGOU indica en algunos casos la pauta de localización de dichos equipamientos del sistema local. En suelo no urbanizable genérico se localizan espacios destinados al sistema general de equipamiento.
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, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten, en todo caso con una altura máxima no superior a 9 m (PB+2+BC).
En su caso, podrá exigirse la previa aprobación de un Estudio de Detalle de ordenación volumétrica de la edificación.

TITULO V

NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO I. DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 103 Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural.

1. Se entiende por Patrimonio Cultural de Ariza, al conjunto de bienes sociales y económicos que constituye la identidad histórica de la población, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el patrimonio arquitectónico y ambiental, y el patrimonio social y económico (Art. 46 de la Constitución Española en relación con el art 2 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, en adelante LPCAr).



2. Se entiende por Patrimonio Arqueológico, el acervo de yacimientos y restos arqueológicos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables.
3. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental, el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, conformado por:
 - a) Edificios y conjuntos de interés local, provincial o nacional, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo (grados I y II).
 - b) Edificios, elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arboledas, escudos, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismos o por su ubicación relativa en la ciudad, en un edificio, o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada e incorporados al Catálogo (grado III).
 - c) Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impiden su destrucción, despilfarro, abandono o ruinas innecesarias, mediante su protección genérica.
4. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos clases, usos y actividades populares y económicas, que conforman el tejido social e histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, o marginado o innecesariamente transformado, por motivos simplemente urbanísticos o de mayor rentabilidad económica.

Art. 104 Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural.

1. Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma, deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; aplicándose en todo caso el criterio dominante de que, en los supuestos dudosos, serán cultural y socialmente preferibles, y el Ayuntamiento potenciará, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble a los costos económicos de la renovación, demolición, o reedificación del mismo.
2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales, actualmente localizados, así como las fiestas, procesiones, mercados ambulantes, y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la ciudad, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad, de manera que su actual equilibrio no se vea alterado por un uso o actividad dominante que acelere la desaparición de las demás actividades. La recuperación y potenciación de actividades comerciales o terciarias no debe provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que lo ocupan.
3. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según los grados y categoría del edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción integral.
4. Para la demolición de un edificio catalogado, o parte de él, será preciso declarar en ruina la totalidad o las partes del mismo que los justifiquen técnicamente, no siendo motivo suficiente de su demolición el menor aprovechamiento actual o la posibilidad de intervenciones que ofrezcan mayores rendimientos.
5. Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de sus condiciones objetivas. Para la determinación las mismas, así como para la selección de las soluciones adecuadas, de los trabajos necesarios, garantías técnicas y científicas para el desarrollo de las obras, etc., los Servicios Técnicos Municipales, asumirán la responsabilidad técnica de interpretación de las condiciones, limitaciones, garantías y aplicación, en cada caso, de las medidas adecuadas para la protección y conservación del inmueble.

En el caso de licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados, la licencia deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio. Las actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico, tanto en los yacimientos como en las áreas de protección delimitadas, están sujetas a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

CAPÍTULO II. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO

Sección 1.ª Catálogo y clasificación de yacimientos y restos arqueológicos, edificios, conjuntos y elementos.

Art. 105 Clasificación del Patrimonio Cultural.

Se establecen dos niveles de clasificación del Patrimonio Cultural, en función de su interés de conservación individualizada o genérica.

—Patrimonio Catalogado.

—Patrimonio No Catalogado.

Art. 106 Patrimonio Catalogado.

1. De acuerdo con RPUA-56 se crea el **Catálogo** del Patrimonio Arqueológico y del Patrimonio Arquitectónico de inmuebles a conservar como documento complementario de las determinaciones del Plan General de Ordenación del Municipio de Ariza a todos sus efectos administrativos y fiscales.
2. Se entiende por Patrimonio Catalogado, al conjunto de yacimientos y restos arqueológicos, e inmuebles sometido a una protección individualizada por los valores objetivos y singulares de los edificios o elementos incluidos, según los siguientes criterios de clasificación por grados:
 - **Grado I. Protección integral:** Incluye los yacimientos y restos arqueológicos, y aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico o típico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.
 - **Grado II. Protección estructural:** Incluye aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico ó ambiental, que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hayan, deben ser conservados con tratamientos específicos, para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.
 - **Grado III. Protección ambiental.** Incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental, que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan. Afectará también a los inmuebles, espacios, elementos o solares aislados que, por hallarse en la proximidad de un monumento o en su perspectiva de vistas, o por formar parte de una calle o plaza o un escenario urbano típico o con personalidad histórica o pintoresca (aunque las condiciones objetivas de cada inmueble o elemento aisladamente considerado no sean de especial valor), deberán mantener sus detalles esenciales y concretos de altura, volumen, colores, perfiles, distribución de huecos, aleros, decoración principal y materiales de fachada; o en su caso de obra de nueva planta o ampliación, deberán conseguir la reproducción fundamental de los ritmos y proporciones de los detalles anteriores en el edificio preexistente, o en caso de desconocerse aquellos, se propondrán las soluciones estéticas más adecuadas al espacio y ambiente dominante.
3. En el caso de licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados o a su entorno de protección, la licencia deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.
4. Las actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico, tanto en los yacimientos como en las áreas de protección delimitadas, están sujetas a la previa autorización de la Dirección General competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.
5. Los edificios catalogados no pueden ser demolidos en general, debiendo conservarse como mínimo las fachadas y todas las partes del edificio que motivan su catalogación, y que serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento tras los preceptivos informes de los servicios técnicos municipales y, en su caso, de la Comisión de Patrimonio de la DGA.
6. Se prohíben, y se declaran expresamente “fuera de ordenación”, toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

Art. 107 Patrimonio No Catalogado.

1. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental No Catalogado, al conjunto de inmuebles, espacios no construidos, o elementos, sometido a una protección genérica mediante normas de conservación, edificación o intervención.



2. Este Patrimonio No Catalogado, según el nivel restrictivo de las normas de conservación, edificación o intervención que sean de aplicación en cada caso, se subdivide en:
 - a) Edificios o elementos normales. Afectará a los inmuebles, elementos o solares actuales, sus ampliaciones, o a los que hayan de edificarse de nueva planta, que estarán sometidos a las Normas Generales de Edificación, por no incluirse en ninguna de las categorías, grados o protecciones especiales precedentes.
 - b) Edificios o elementos impropios. Considerados “fuera de ordenación”, bien con carácter sustantivo por afectar a sistemas (viario, espacios libres, equipamientos), o bien con carácter adjetivo por poseer elementos inadecuados claramente disonantes e impropios del ámbito en que se hallan (añadidos superfluos en edificios catalogados, fachadas, materiales, decoraciones, publicidad, etc.), que sin dejar fuera de ordenación todo el edificio requieren la supresión o alteración de sus añadidos o elementos inadecuados.
3. El Patrimonio No Catalogado estará igualmente sometido por principio, a las Normas Generales de Conservación de los edificios y usos, y por ello no dispondrá de mayor discrecionalidad para la demolición o derribo de sus bienes.

Sección 2.^a Clasificación de las intervenciones.

Art. 108 Tipos de obras e intervenciones.

1. Las obras de que son susceptibles los edificios, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:
 - 1.º Conservación.
 - 2.º Restauración. Reconstrucción integral.
 - 3.º Rehabilitación.
 - 4.º Reestructuración.
 - 5.º Reconstrucción elemental.
 - 6.º Obra de nueva planta.
2. Los elementos o partes constructivas o decorativas del edificio que, a efectos descriptivos de las intervenciones anteriores, se tienen en consideración como agregados diferenciales son:
 - a) Estructuras resistentes.
 - a.1) Portantes. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc.).
 - a.2) Sustentantes. La estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc.).
 - b) Cerramientos.
 - b.1) Exteriores. Fachadas y medianerías no resistentes.
 - b.2) Interiores. Tabiques de distribución interior, obras menores de fábrica en jardines, patios, etc.
 - c) Instalaciones.
 - c.1) Menores. Agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc.
 - c.2) Mayores. Elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras mecánicas, aire acondicionado, etc.
 - d) Acabados o remates. interiores y exteriores.

Tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, impostas, cerrajerías, etc.
3. Aunque las intervenciones que a continuación se detallan se refieren a la globalidad del edificio, para el que dichas obras son necesarias en su conjunto, con el fin de su más adecuada conservación o adaptación, es posible que un mismo edificio o inmueble requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados, según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo, tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación del conjunto edificado como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas o elementos de dicha unidad inmueble, dependiendo del estado variable de cada edificación en concreto, de la categoría o grado de catalogación que se le adscriba en el presente Plan, y de la inspección que haya de llevarse a cabo en dicha edificación, para que se determine un tipo u otro de obras de intervención dominante o particularizada.

Art. 109 Conservación.

1. Obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (TR-LUA-254 y sigs.).



2. Dentro del deber de conservar se engloban dos tipos de obras o intervenciones:
 - a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humildades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores de utilización congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.
 - b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de estas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles, en el caso de los monumentos, las obras, sustituciones o refuerzos realizados.
3. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones, que en conjunto motivan su catalogación.

Art. 110 Restauración. Reconstrucción integral

1. Se trata de obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas.
2. Se distinguen dos niveles de intervención:
 - a) Restauración.
Labores de intervención, con estrictos criterios científico, tendentes a la investigación del edificio para devolverle a su más íntegra estructura y aspecto originales, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones, o bien con materiales claramente diferenciados para su reconocimiento, llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen o alterar la tipología, para su utilización interior adecuada a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.
 - b) Reconstrucción integral. Caso extremo de edificio catalogado en categorías de primer o segundo grado, pero en ruina inminente, o que debiendo ser o habiendo sido demolido en parte o en la totalidad, deberá reconstruirse fidedignamente en todos sus extremos o elementos estructurales, tipológicos y decorativos, tanto interiores como exteriores.

Para la reconstrucción se aplicarán o bien las técnicas científicas de la restauración, en caso de ser conocido documentalmente o haberse levantado el plano de obra para su despiece o demolición cautelar, o bien las técnicas de reproducción y construcción normales con materiales modernos que permitan reproducir fielmente todos los espacios y elementos decorativos conocidos, exteriores e interiores, o suplir las partes y elementos presumibles del edificio original, sin aumento de volúmenes y superficies ni modificación de su tipología, si bien con las condiciones de habitabilidad modernas.

En ambos casos, las únicas aportaciones admisibles serán las de los auxiliares de acabado propios de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

Art. 111 Rehabilitación.

1. Obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.
2. Dentro de las intervenciones de rehabilitación se admiten distintos tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original.
 - a) Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas.
 - b) Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas, que no alteren la tipología espacial del inmueble, ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales.



- c) Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.
- d) Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.
- e) Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble, con sustitución o llueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.
- f) En cualquier caso, deberán guardarse siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico. En especial, serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.
- g) Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujiás, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso se autorizase por las Ordenanzas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

Art. 112 Reestructuración.

- 1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del espacio y volúmenes interiores existentes, incluyéndose la posibilidad de demolición o sustitución parcial de las estructuras internas, sin afectar en ningún caso a las fachadas exteriores ya sus remates, cuando las condiciones de seguridad estructural existentes sean precarias.
- 2. Dentro de este tipo de intervenciones, se engloba la sustitución con mantenimiento de fachada, cuando el interior del edificio no revista especial interés, según la inspección y pruebas Municipales, y su estado sea ruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación, interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada, conservando esta y sus remates o aleros y restaurándola; se autorizan incrementos de volumen, aprovechamiento, pisos nuevos y ampliaciones, según las Ordenanzas lo autoricen, con total libertad interior como si de obra nueva se tratase a partir de la fachada.

Art. 113 Reconstrucción Elemental.

- 1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del volumen existente, incluso la posibilidad de demolición o sustitución total o parcial, del edificio, incluidas fachadas.
- 2. La Reconstrucción Elemental afecta a edificios catalogados de tercer grado (ambiental), y no catalogados, cuando su interior no reviste especial interés. En este caso debe realizarse una reedificación aproximada o sustancialmente igual a la preexistente demolida total o parcialmente, pero reproduciendo los elementos sustantivos de la fachada y el volumen exterior envolvente, sin aumento de aprovechamiento ni altura, ni alteración de perfiles cuando el Plan no lo permita, aceptándose mayor libertad de distribución interior, y en caso de que el Plan lo autorizase aumento de aprovechamiento interior o ampliaciones, según el grado y determinaciones señaladas para cada edificio en concreto.

Sección 3.ª Compatibilización de las intervenciones según grados de protección.

Art. 114 Determinación de las obras precisas de intervención.

- 1. Las obras precisas que se podrán o habrán de realizar en cada edificio concreto dependerán de:
 - a) El grado de protección asignado al edificio en Catálogo, para fijar la necesidad o admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas.
 - b) La documentación aportada del inmueble y su inspección previa por los Servicios Técnicos Municipales.
 - c) Las Ordenanzas de aprovechamiento aplicables.
- 2. Las obras de intervención posible en todos los edificios se sujetarán al siguiente procedimiento:
 - a) Presentación de los documentos e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras propuestas.
 - b) Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, los Servicios Técnicos Municipales podrán, o bien proceder al informe de la letra c siguiente, o bien con carácter previo si el caso lo requiere, recabar informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección excavación o examen científico del



- inmueble o solar, para que aprecien su interés histórico o tipológico, y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan, corriendo por cuenta del propietario los gastos de dichos especialistas y de las obras que se realizaren.
- c) Los Servicios Técnicos emitirán la Cédula de Calificación Urbanística e informe proponiendo las obras necesarias o admisibles y el destino o usos pormenorizados.
 - d) Con estos informes y determinaciones, se podrá proceder a la formulación del Anteproyecto o Proyecto de las obras o intervenciones que se pretenden realizar, con señalamiento de las partes que se conservan y las que se modifican, sustituyen, o crean de nueva planta.

Art. 115 Documentación para la información del edificio.

1. Para una más perfecta información de cada edificio, a efectos de la fundamentación científica del informe municipal que haya de determinar las obras precisas o necesarias y delimitar las admisibles en cada grupo de los inmuebles catalogados, o para las condiciones de intervención en los demás casos del Patrimonio Arquitectónico no catalogado, los documentos que podrán exigirse variarán, según el grado de protección, con arreglo al siguiente listado:
 - Planos de información del estado actual.
 - a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1:100.
 - b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1:50.
 - c) Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1:100.
 - d) Planos de las zonas libres, jardines, patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, fuentes, tipo de aparejo de la pavimentación, etc.) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbustos, setos, etc.) a escala 1: 100.
 - e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimiento, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc. a escalas 1:50 a 1:20.
 - f) Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones, que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.
 - Documentación histórica e historiográfica del inmueble, caso de ser conocible con referencia a:
 - a) Autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.
 - b) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.
 - c) Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos.
 - Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachada, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre.
1. A los Planos y Documentos Técnicos preceptivos del Anteproyecto, Proyecto Básico o del Proyecto de Ejecución propuesto, se acompañarán las fotografías, foto-montajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala, e integración con el ambiente urbano.
2. Los Servicios Técnicos Municipales podrán solicitar cualquier tipo de los documentos señalados en el nivel de Anteproyecto.

Art. 116 Intervenciones compatibles en edificios catalogados.

1. Patrimonio Catalogado:
 - Protección Integral:
 - Conservación.
 - Restauración o reconstrucción integral.
 - Rehabilitación condicionada.
 - Protección estructural:
 - Conservación.
 - Restauración o reconstrucción integral.
 - Rehabilitación.
 - Protección Ambiental:
 - Conservación.
 - Restauración o reconstrucción integral.
 - Rehabilitación
 - Reestructuración



- Reconstrucción de elementos
- Reconstrucción elemental

2. Será condición necesaria la presentación de un Anteproyecto o Proyecto, que será supervisado por los Servicios Técnicos Municipales, quienes, en todo caso tras efectuar inspección "in situ", emitirán informe en el que se determinarán, razonada y fundamentadamente, el tipo de actuaciones admisibles. Se dará audiencia al promotor o propietario, quien podrá exponer sus argumentos también razonada y fundamentadamente. Visto el expediente completo se resolverá y comunicarán definitivamente las actuaciones admisibles.

La determinación definitiva de las intervenciones admisibles, se hará conforme al examen y evaluación rigurosa de las obras de intervención necesarias en cada edificio concreto, y según las partes o elementos del mismo que hayan de conservarse, restaurarse o reconstruirse, dependiendo de las obras que los Servicios Técnicos Municipales informen que sean necesarias y de las limitaciones que se impusieran a las obras admisibles.

3. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio, como deber que corresponde al propietario, como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y consolidación, siempre compatibles con el edificio.
4. En todo edificio catalogado en cualquier grado o no catalogado, será posible realizar las obras de intervención apropiadas al grado precedente en el orden de mayor a menor conservación.
5. La catalogación de edificios y elementos del Patrimonio Arquitectónico recogida en este Plan con arreglo al grado que se asigna a cada edificio, no confiere por principio el derecho al propietario a realizar todas las obras e intervenciones que se recogen indicativamente para cada nivel, dependiendo de la información preceptiva, referida en los artículos precedentes, la determinación de las obras admisibles.

Incluso en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno, cuando se produjeran hallazgos de interés, en virtud de la legislación aragonesa de Patrimonio Cultural, podrá incoarse el oportuno expediente de protección en los términos fijados por la LPCA según el grado de interés del hallazgo, siéndole de aplicación, provisionalmente, el régimen previsto en la misma.

Art. 117 Intervenciones en edificios de protección integral (GRADO I).

1. Las obras necesarias, serán las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.
2. Solo se permitirán como admisibles obras sociales justificadas de recuperación, modernización, o incluso reconstrucción integral, según cada edificio y estado de sus elementos o partes, siendo recomendable estas últimas intervenciones y el uso activo del mismo cuando su mal estado y función urbana lo requieran para garantizar su conservación.
3. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus con secuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y solo con los métodos y cautela de la restauración.
4. Los documentos exigidos serán todos los indicados en el art. 116, extremando su elaboración y su obtención historiográfica, en archivos, bibliotecas y museos.

Art. 118 Intervenciones en edificios de protección estructural (GRADO II).

1. Las obras necesarias serán las precisas de conservación y restauración o reconstrucción integral.
2. Solo se permitirán como admisibles obras parciales tendentes a la rehabilitación, según cada edificio y el estado concreto de sus elementos o partes.
3. Los usos admisibles y la documentación serán como los contenidos en el grado I precedente.

Art. 119 Intervenciones en edificios de protección ambiental (GRADO III).

1. Las obras necesarias serán las imprescindibles de conservación de los elementos visibles (fachadas, cubiertas, patios, etc.), que han motivado su catalogación, sin perjuicio de que la inspección del inmueble aconsejara la restauración o rehabilitación de otros elementos significativos interiores o no visibles.
2. Serán obras admisibles todas las demás referidas, incluso la demolición y reconstrucción fidedigna o elemental de la fachada del edificio, sometidas a su previa autorización en cada caso.
3. La documentación exigible será la del art. 116. Las obras serán inspeccionadas por los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 120 Intervenciones en edificios o elementos impropios.

1. Cuando el edificio estuviese en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo, se estará a lo dispuesto en TR-LUA-82 y en el Capítulo II del título VI de estas Normas Urbanísticas.
2. Si su inadecuación al ambiente fuese de carácter adjetivo, conforme al mismo artículo de las presentes, podrá imponérsele la supresión de los añadidos impropios o la modificación de su fachada, como condición para obtener la licencia de cualquier obra que se solicitase en él (TR-LUA-82, TR-LUA 214 y TR-LUA 255).

CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Art. 121 Tratamiento de elementos visibles.

1. En aplicación de TR-LUA-255, el Alcalde podrá ordenar, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.
 - b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.
2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1 m de alto, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 3 m de alto medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y entre ellos elementos estructurales de arriostramiento, celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. Se prohíben las tapias macizas de cualquier cerramiento superiores a 1m, excepto en monumentos declarados, cuando estos cerramientos forman parte del monumento histórico.

Art. 122 Protección del patrimonio arbóreo.

1. El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.
Para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, será precisa la previa solicitud de título habilitante urbanístico al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes conforme a TR-LUA-214 y 225 a 230.
2. Toda solicitud de título habilitante urbanístico para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano, llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.
El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado, sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana, o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como trasplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en el propio título habilitante urbanístico.
3. Queda prohibido el arranque, la tala, el corte y cualquier clase de daños a los árboles 'singulares'.
4. Cuando, previa petición razonada y documentada del solicitante, se acuerde lo inevitable del arranque o tala de algún árbol no singular, se estará a lo siguiente:
 - a) Por cada árbol que deba arrancarse, deberán reponerse el número de ejemplares de la misma especie que a continuación se detalla, en el lugar y condiciones indicadas por los Servicios Municipales. Tal condición podrá ser sustituida por el ingreso, en la Depositaria del Ayuntamiento, de la cantidad económica a que ascienda tal actuación, destinada a la partida presupuestaria destinada a la adquisición de árboles y plantas.
 - b) Valoración. Independientemente de la singularidad y circunstancias que puedan concurrir en cada árbol concreto, la valoración se realizará sobre la circunferencia del árbol, medida a 1,30 m del suelo, y de forma genérica se estará a la siguiente valoración mínima:
 - o Árboles de hasta 20 cm: 5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm.
 - o Árboles de hasta 40 cm: 5x5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm.
 - o Árboles de hasta 60 cm: 10x5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm.
 - o Árboles de más de 60 cm: se estará en cada caso a la valoración concreta de la actuación, no siendo esta nunca inferior al valor de 50 árboles de circunferencia de 20 cm.
5. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido, dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Art. 123 Criterios y condiciones para las obras de urbanización.

1. En los Proyectos de Obras Ordinarias y de Urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas, deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:



- a) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras o aparcamiento.
 - b) Tender a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas que impidan a los vehículos arriarse a las fachadas de las edificaciones.
 - c) Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y/o peatonales, y en zonas de aparcamiento.
 - d) El proyecto de diseño de las plazas públicas deberá someterse necesariamente a la consideración de los vecinos, cuando menos un mes de información pública, antes de su aprobación.
2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones, irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.
 3. En obras de pavimentación, se tenderá a maximizar las superficies permeables (pavimentos porosos, jardines, alcorques, etc.).
 4. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.
 5. Se procurará concentrar, en lo físicamente posible, todos los elementos de señalización o servicio, minimizando los obstáculos al peatón.
 6. Los contenedores para recogida selectiva de basuras serán preferentemente del tipo "soterrado".
 7. En el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potenciará la plantación de árboles de sombra, y se reducirá al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento; en general, la superficie de césped y flores en cualquier jardín, no excederá del 15% del total de la misma.
 8. Siempre que sea posible el alcantarillado se diseñará mediante red separativa de aguas negras y aguas pluviales.
 9. Se tenderá a diseñar red separativa para agua tratada (potable) y no tratada (riego, etc.). Se evitará la utilización de conductos de PVC en la red de agua potable.
 10. En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios. Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m.
La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. Cuando no se pudiera garantizar dicho caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que este sea de 500 l/min. Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal indicado.
 11. Las infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística se sujetarán a las normas UNE (133100-1 Canalizaciones subterráneas; 133100-2 Arquetas y cámaras de registro; 133100-3 Tramos interurbanos; 133100-4 Líneas aéreas; 133100-5 Instalación en fachada).
 12. La normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas dictada por las distintas Administraciones públicas con competencias en materias de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional, la ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público, deberá ser publicada en un diario oficial de ámbito correspondiente al de la Administración competente (s/. Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones).

Art. 124 Vertidos a la red de alcantarillado.

1. Vertidos a la red de alcantarillado.
De forma general, queda prohibido verter directamente a la red de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
 - b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
 - c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.
 - d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.
 - e) Materiales colorantes solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.
 - f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
 - 1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
 - 2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
 - 3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.
 - g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.
 - h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.
 - i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.
 - j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.
 - k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.
2. Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

PH	5, 5-9, 5 (uds pH)
Temperatura	40 grados Celsius
Sólido en suspensión	500 mg/l
DBO (en O)	500 mg/l
Aceites y grasas	100 mg/l
Fenoles totales	5 mg/l
Cianuros	2 mg/l
Sulfuros totales	2 mg/l
Hierro	10 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Plomo	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cromo hexavalente	1 mg/l
Cobre	2 mg/l
Zinc	5 mg/l
Mercurio	0,05 mg/l
Níquel	2 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Selenio	1 mg/l
Estaño	2 mg/l

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

- 3. En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia



parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Cada parcela industrial deberá contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la industria, deberán estar situadas antes de la conexión a la red de alcantarillado municipal, y deberán ser permanentemente accesibles desde el terreno de dominio público.

4. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente a dominio público hidráulico deberán contar con permiso y cumplir las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrá en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

Solo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

5. Se atenderán las Ordenanzas del art. 14 de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración 2009 (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón; BOA núm. 125 de 1/jul/2009), y lo dispuesto en el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004 de 24 de febrero, BOA núm. 30 de 10/mar/2004).

6. Vertidos de suelos urbanizables a la red de alcantarillado.

A los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a la red municipal de alcantarillado existente, además del coste de las redes de conexión, se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las cargas urbanísticas fijadas en el punto 14 de Ordenanzas de la Revisión del PASD-2009 (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón / BOA núm. 125 de 1/jul/2009).

Art. 125 Conservación del medio ambiente urbano.

1. En suelo residencial, siempre que sea viable, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las de telecomunicaciones, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.
2. Siempre que sea viable, toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo residencial urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas.
3. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación, preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., para acometidas subterráneas.
4. La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.
5. Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como aparatos de climatización y antenas parabólicas en fachadas visibles desde la vía pública.

TITULO VI. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO I. DEBERES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 126 Obligación genérica de conservación de las edificaciones.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística (TR-LUA-254).
2. El Alcalde podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad,



- salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.
- Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en TR-LUA-217 a 224, o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder, de acuerdo con TR-LUA-258 y RDU-10.3.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde s/. TR-LUA-254.3, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde este alcance; cuando lo rebasaran, y para obtener mejoras de interés general, podrá subvencionarse, de acuerdo con TR-LUA-256 y RDU-11.2.
 4. Se entenderán obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:
 - a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad, y los propios de carácter estético de las presentes Normas.
 - b) Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, excluido el valor del suelo (TR-LUA-254.3).
 5. Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaran estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble (TR-LUA-261 a 263), o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general en edificios catalogados, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (TR-LUA-256).

Art. 127 Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado.

1. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma, requeridas por el presente Plan, para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público (TR-LUA-254).
2. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y monumentos de análoga índole, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ayuntamiento.
3. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, será de inmediata aplicación los efectos suspensivos previstos en caso de concesión de licencia.
4. Se prohíben y se declaran expresamente “fuera de ordenación”, toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados en cualquier grado.
5. Los edificios, elementos, instalación o conjuntos catalogados, cuya declaración de estado ruinoso pueda establecerse, se procederá a su demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, siendo obligatoria la presentación de anteproyecto previamente a cualquier demolición, ajustándose este a la reproducción, siempre que el criterio de vivienda actual lo permita, del edificio, partes o elementos a demoler. La reconstrucción del edificio o partes, según Proyecto que desarrolle el Anteproyecto aprobado, deberá realizarse en un plazo no superior a 5 años.
6. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos competentes.

CAPITULO II. EDIFICIOS Y USOS «FUERA DE ORDENACIÓN»

Art. 128 Naturaleza y alcance del concepto de «fuera de ordenación».

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, equipamientos, contener usos incompatibles u otras razones análogas, o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación. (TR-LUA-82.1).
2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (TR-LUA-82.2).



- En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas. (TR-LUA-82.3).
3. Los edificios erigidos legalmente con arreglo al planeamiento anteriormente vigente (antes de la aprobación del presente PGOU), siempre que no estén afectados por sistemas de viario, espacios libres o equipamiento, no se consideran “fuera de ordenación” aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el nuevo planeamiento.
Estos edificios podrán ser objeto de las siguientes clases de obra:
 - o De consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el plan
 - o De mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene
 - o De medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento
 No podrán ser objeto de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el nuevo planeamiento.
 4. Ningún edificio catalogado por su interés monumental, arquitectónico o ambiental será considerado fuera de ordenación.
 5. Tendrán la consideración de “fuera de ordenación con carácter sustantivo”, aquellas parcelas, edificios o instalaciones no catalogados, que constituyan “edificación o elemento impropio” por hallarse actualmente con una calificación o uso global del suelo contrario al señalado en el Plan o por afectar a sistemas (viario, espacios libres, equipamientos) previstos por el PGOU.
 6. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en la circunstancia del número anterior, por razones sociales y económicas, y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos del art. 82.3 del TR-LUA/2014. Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no serán consideradas en tal caso como excepción.
 7. Tendrán la consideración de “fuera de ordenación con carácter adjetivo” las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas del Plan de orden estético, higiénico o de seguridad y usos por menorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de Protección exigibles por las presentes Normas, y como condición para la obtención de título habilitante de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación o reforma que corresponde a los propietarios conforme a TR-LUA-225 y 254.

CAPITULO III. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN

Art. 129 Condiciones para la declaración de ruina.

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso [TR-LUA-261 y 254] cuando en ella concurra alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
 - b) Cuando el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de las dos últimas inspecciones periódicas, sumado al de las que deban ejecutarse, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
 - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en TR-LUA-269.4.
2. Antes de declarar la ruina de una edificación, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.



- En tal caso, el propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.
3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.
 4. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en TR-LUA-217 a 224.
 5. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:
 - a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, en cuyo caso no procede la demolición.
 - b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.
 6. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido, el Alcalde podrá disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario, ni implique la declaración de la situación legal de ruina.

TITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION y SUS USOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 130 Aplicación. Ambito.

1. El presente Título, al igual que las restantes prescripciones del Plan, serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio, igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en el TR-LUA.
2. Las presente Normas Urbanísticas, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la Normativa aplicable existente con anterioridad.
3. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de Planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o complementando el presente Plan, se atenderán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.
4. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.
5. Su aplicación e interpretación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Ariza.

Sección 1.ª Definiciones.

Art. 131 Solar.

1. Se entiende por solar, la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme al PGOU.
2. Tendrán la condición de solar [TR-LUA-14 y TR-LUA-12] aquellas parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:
 - o Que estén urbanizadas con arreglo al PGOU, teniendo señaladas alineaciones y rasantes
 - o Que, para su edificación, no deban cederse terrenos para destinarlos a viario público (regularizar alineaciones o completar la red viaria), espacios libres o equipamientos
 - o Que cuenten con los servicios urbanísticos suficientes, a saber: red viaria pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados, con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir
3. La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por el PGOU, o esté incluida en alguna "unidad de ejecución".

Art. 132 Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.



2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, será la definida por la línea de edificación actual.
3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.
4. Alineación oficial de fachada. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no, coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.
5. Parcela edificable. Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
6. Finca fuera de alineación. Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.
7. Finca remetida. Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.
8. Retranqueo. Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de calle.
9. Rasante oficial. Será la marcada en el Plan, o Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.
10. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.
11. Plano de rasante es el plano horizontal situado en la media de las cotas de rasante (natural o modificada) de los vértices de ocupación del edificio; plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que este contacta con la rasante natural o modificada del terreno (la más baja de las dos), o con la rasante oficial.

Art. 133 Superficies. Alturas.

1. Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos cerrados y abiertos (excepto aleros y vuelos sobre espacio público), y construcciones bajo rasante. Se exceptúan del cómputo las piscinas y balsas descubiertas.
2. Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.
A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados computarán como el 100% de su superficie, forjada o cubierta, cuando estén limitadas por, al menos, 3 caras cerradas, y el 50% en los demás casos.
Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificada, los porches públicos y pasajes de acceso a espacios públicos interiores de manzana o parcela.
3. Superficie máxima ocupada en planta. y la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.
4. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.
5. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.
6. Fondo edificable. Se define como la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.
7. Edificabilidad. Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse de modo absoluto, en cifra total de m² edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo, m² edificados (suma de todas las plantas), por cada m² de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.
8. Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
9. Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
10. Espesor de forjado. Es la suma de los correspondientes a solado, forjado, incluido cielo raso y aislantes.
11. Altura libre de los pisos. Es la distancia de la cara del pavimento, a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Art. 134 Espacios libres de la edificación.

1. Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable. Pueden ser abiertos o cerrados.



2. Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores, o por la adición de patios de parcela; deberá cumplir que en él pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a dos tercios de la altura del edificio mayor, medida desde la rasante del terreno.

Art. 135 Plantas de la edificación.

1. Planta baja (PB).
Es la planta inferior del edificio, cuyo techo (cara superior) está más de 1 m sobre la rasante de la acera, y/o cuyo piso está hasta un máximo de 0,50 m bajo rasante ó 1 m por encima de dicha rasante.
2. Semisótano (PSS).
Se entiende por semisótano, la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera, siempre y cuando su techo (cara superior) se encuentre entre 0,50 y 1 m sobre dicha rasante (en la definición de alturas se les denomina media planta). No computa a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación.
3. Sótano (PS).
Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 m sobre la, rasante. No computa a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación.
4. Ático (PAT).
Se entiende por planta ático la última planta habitable del edificio, con una superficie construida máxima del 50% de la superficie de la planta inmediata inferior.
En edificios alineados a vial deberá retranquearse como mínimo 3 m de las alineaciones oficiales exteriores (o de calle).
Computan tanto a efectos de edificabilidad como de número de plantas.
5. Planta bajo cubierta o falsa (PBC).
Se entiende por falsa, la planta situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal; en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta).
A efectos de edificabilidad computa la superficie construida de la planta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,50 m.
En la definición de alturas se les denomina PBC o media planta (1/2 planta).
6. Entreplanta o altillo.
Se entiende por entreplanta o altillo la planta de la edificación, situada en el seno de otra planta, a la cual está abierta, y separada un mínimo de 3 m. de cualquier fachada. No computan a efectos del número de plantas, pero sí a efectos de edificabilidad.
7. Espacios bajo cubierta.
Se entiende espacio bajo cubierta, el situado directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta y no un forjado horizontal.
No son habitables, si bien pueden destinarse a trasteros o instalaciones comunes del edificio.
No computan a efectos de edificabilidad ni de número de plantas.

Art. 136 Usos.

1. Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas, que se señalan en las presentes Normas.
2. Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en las presentes Normas.
3. Usos tolerados. Son los usos actualmente existentes y legalmente autorizados que resultan disconformes con el Plan (en situación de "fuera de ordenación"), y que se permiten hasta la desaparición de los mismos; no podrán ampliarse, ni implantarse usos similares.
4. Edificio exclusivo. Es aquel en el cual en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Sección 2.ª Disposiciones comunes.

Art. 137 Altura máxima y número de plantas.

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles.
No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle (ED) para la reordenación de volúmenes con objeto de adaptarse a condiciones particulares o singulares, con la condición de que no resulten lesivos al interés general, ni supongan un mayor aprovechamiento o edificabilidad, y cuenten con una justificación urbanística razonable.
2. Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PGOU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

3. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cara inferior del forjado-techo de la última planta o cara inferior del alero, del siguiente cuadro:

PB	4 m
PB+1	7 m
PB+1+1/2	8 m
PB+2	10 m
PB+2+1/2	11 m
PB+3	13 m
PB+3+1/2	14 m
PB+4	16 m
PB+5	19 m
PB+6	22 m

La planta bajo cubierta o "falsa" (PBC) y la planta semisótano (PSS), computan como ½ planta.

La planta ático computa como 1 planta.

4. Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los faldones de cubierta, cuartos de máquinas del ascensor, cuartos de instalaciones, cajas de escalera, elementos complementarios, trasteros, y en ningún caso espacios habitables, con una altura máxima de 3.5 m.
5. El número máximo de plantas está señalado en los planos correspondientes en cada una de las actuales parcelas o zonas. En el caso de que no se señale la altura expresamente, se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas.
6. Las alturas de las edificaciones se medirán:
- En ordenación según alineación de vial:
 - En la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m; si sobrepasara esta longitud, deberá escalonarse la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m, y se tomará en el punto medio de cada tramo
 - En casa con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente; estas alturas deberán mantenerse en una profundidad mínima de 5 m, y podrán mantenerse una profundidad máxima de 12 m; la línea que une los fondos así definidos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela
 - En casa con fachada en esquina a calles de diferente tolerancia de altura, podrá tomarse la altura correspondiente a la calle de mayor permisividad de altura, que solo podrá mantenerse en un fondo o longitud de 12 m desde la esquina.
 - Si la rasante de calle tiene una pendiente superior al 10% será obligatorio el escalonamiento de la construcción por tramos de una longitud máxima de 10 m, midiéndose las alturas en el punto medio de cada tramo.
 - En ordenación de parcelas de ordenación libre:
 - La altura y número de plantas se consideran referidas al plano de rasante inferior del edificio, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m
7. La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren, y no podrá superar la altura de fachada a calle en más de 1,50 m.

Art. 138 Altura de las plantas.

1. Planta baja.

La altura libre mínima de la planta baja cuando no se destine a vivienda será de 3 m, y la altura libre máxima será de 4,5 m.

Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas en todos sus puntos como mínimo 20 cm sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. En las áreas con riesgo de inundabilidad con periodos de retorno de 100 y 500 años (graficadas en los planos de calificación urbanística), la planta baja de las edificaciones destinadas a usos residenciales se situará a una cota superior a la de las avenidas de 100 y 500 años', lo cual comporta una elevación de 40cm de la cota de PB respecto a la rasante actual de los terrenos.

2. Plantas habitables.

La altura libre mínima de plantas dedicadas a una permanencia continuada de las personas, será de 2,5 m, admitiéndose 2,20 m en espacios de utilización esporádica (aseos, pasillos, etc.).



3. Plantas sótano y semisótano.
No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótano.
Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.
Su altura libre mínima será de 2,5 m.
Si el sótano o semisótano se dedica a aparcamientos su altura libre mínima será 2,20 m.
4. Entreplantas.
En las plantas bajas no destinadas a vivienda, se permitirán entreplantas cuando formen parte del local ubicado en dicha planta y no tengan acceso independiente desde el exterior.
Tendrán una superficie menor del 70% de la de planta baja.
La altura libre mínima debajo y encima será de 2,50 m, salvo que la parte superior se destine a espacios de utilización esporádica (aseos, depósito de materiales, etc.) en cuyo caso la altura libre mínima será de 2,20 m.
5. Plantas bajo cubierta o 'falsas'.
La altura libre mínima habitable de bajo cubierta o falsas, será de 1,80 m.

Art. 139 Patios de parcela.

1. A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura H se medirá desde el nivel de piso de la vivienda más baja cuyas habitaciones ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, no computándose los remates de la caja de escalera y ascensor.
2. Patios cerrados. Se estará a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación (CTE), cumpliendo en todo caso los mínimos siguientes, que se establecen en función del uso de las habitaciones que abran a ellos:

	Dormitorios	Cocinas	Aseos y escaleras	PB unifamiliar
Ø Círculo inscrito	0,30 H / 3 m	0,20 H / 3 m	0,15 H / 3 m	3 m
Luces rectas	3 m	3 m	3 m	3 m
Superficie	H ² /8 / 12 m ²	H ² /10 / 12 m ²	H ² /20 / 9 m ²	9 m ²

- Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.
3. Patios abiertos.
El frente abierto F no será inferior a 1/6 de la altura del patio H con un mínimo de 3 m.
La profundidad P no será superior a 1,5 F cuando al patio den dormitorios o estancias, ni a 2F cuando al patio solo den cocinas, aseos o escaleras.
Serán admisibles los patios abiertos que cumplan los requisitos de círculo inscrito y luces rectas de los patios cerrados, siempre y cuando a ellos no den estancias.
No tendrán la consideración de patio los retranqueos de fachada, ya sean al exterior o a patio, cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos. Las paredes de los patios abiertos se considerarán como fachadas a todos los efectos.
 4. Todos los patios deberán tener acceso.

Art. 140 Entrantes, salientes y vuelos.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.
2. El vuelo máximo será en general de 1/10 de la anchura de la calle.
3. Los vuelos a patio de manzana serán, como máximo, iguales a los permitidos en fachada principal.
4. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; estos solo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera.
5. Los cuerpos salientes, deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.
6. El volumen máximo de cuerpos volados cerrados será:

$$V \text{ máx.} = Sf1 \times v / 2$$
 Sf1 = superficie fachada a cota superior al primer forjado
 v = vuelo máximo en la zona
7. Sin perjuicio de lo que específicamente se señale en la regulación de Zonas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,50 m respecto de la alineación oficial.
8. Los toldos y marquesinas sobre vía pública tendrán una altura mínima de 2,50 m. sobre esta, y podrán llegar como máximo a 20 cm. de la línea de calzada.
9. Excepto en casco antiguo, se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados ni a su anchura; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere; las terrazas entrantes aparecerán a una distancia mínima de 50 cm de la medianería.



10. No se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial de fachada en casco antiguo; en el resto de zonas con alineación oficial obligatoria, podrá autorizarse a través de Estudio de Detalle, afectando a un mínimo de 4 parcelas consecutivas, el cual deberá resolver el encuentro con la alineación oficial de fachada.

Art. 141 Fachadas.

1. Las traseras, fachadas posteriores, y en general paramentos que hayan de quedar vistos, siquiera sea temporalmente, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de fachada principal.
2. No se permiten los porches más que en los lugares señalados explícitamente o los que se reflejen en los Estudios de Detalle de la zona afectada debidamente aprobados.
3. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado en la alineación de la vía pública.
4. Los cerramientos o vallados de parcelas con edificios retranqueados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica de altura no superior a 1 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.
5. Todos los solares deberán vallarse con la solidez suficiente y una altura mínima de 2 m.

6. Modificación de fachadas.

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio en cuestión.

La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe al diseño, como en materiales y solución constructiva.

7. Instalaciones.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrán sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán no perjudicar la estética de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestia a los viandantes.

Los equipos de acondicionamiento o extracción en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera. Las placas solares, antenas (colectivas o individuales) o elementos similares, en función del tipo de elementos de que se trate, se ubicarán en la cubierta general del edificio o integradas en la fachada de modo que no incidan significativamente en la composición o imagen arquitectónica de la misma.

8. Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta, o cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea.

9. Puertas.

Las puertas de la fachada (accesos, garajes, etc.) no invadirán el espacio público en su apertura.

Art. 142 Medianerías.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse en forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.
2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, queden al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o público, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo Proyecto de Reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que este estableciera según la importancia de tales medianerías, en el aspecto urbano.
3. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.
4. Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras los gastos que ocasione dicho tratamiento.

**Art. 143 Cubiertas y tejados.**

1. Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de las manzanas en que se encuentre la edificación.
2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.
Las cubiertas inclinadas estarán formadas por planos con una pendiente mínima del 25% y máxima del 35% con respecto al plano horizontal, la cumbre que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3,5 m. sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir con esta condición, si fuese necesario o conveniente.
3. El espacio resultante bajo cubiertas inclinadas no será habitable, si bien puede destinarse a trasteros o instalaciones comunes del edificio.
4. Todo elemento que sobresalga de los planos de cubierta, será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.
5. En cubiertas inclinadas se permiten placas solares y lucernarios para acceso a la misma, o iluminación de escaleras o falsas, siempre que se sitúen en los planos inclinados de la misma; no se permiten por contra mansardas, buhardillas u otros elementos análogos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta.

Art. 144 Aparcamientos.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta, estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obra, el número de plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante.
2. Cuando se trate de obras de reforma, reestructuración o ampliación en edificios catalogados, los aparcamientos podrán no disponerse siempre que sea expresamente autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.
3. Cuando la parcela sea claramente inaccesible al vehículo, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma; ello será justificado mediante el preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales.
4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos generadores de tráfico (uso comercial, garaje, industrial, etc.) en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
5. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán:
 - Una plaza por cada 100 m² (o fracción superior) construidos de vivienda o apartamento como mínimo.
 - Una plaza por cada 10 plazas o 100 m² (o fracción superior) construidos de uso hotelero, o sanitario como mínimo.
 - Una plaza por cada 5 empleados o 100 m² (o fracción superior) construidos de uso comercial o industrial como mínimo.

En los casos en que el número de plazas de aparcamiento se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

6. Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán las establecidas en las "Ordenanzas para la construcción, instalación y uso de establecimientos y garajes" que se adjuntan como Anexo a las presentes Normas Urbanísticas, y como mínimo las contenidas en la legislación de VPO.
7. Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes (en cualquiera de los casos señalados).

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN**Art. 145 Clasificación de usos.**

Los usos posibles de la edificación se clasifican en:

- a) Uso de vivienda.
- b) Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- c) Uso de industria y almacenes.
- d) Uso comercial, de oficinas y hostelería.
- e) Uso público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario- asistencial, religioso y espectáculos.

Art. 146 Viviendas.

1. Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro, con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con acceso común desde la vía pública para varias residencias.
3. Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, no menor de 40 m² útiles.



4. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Que tenga huecos directos a una calle, plaza o jardín de dominio y uso público, accesible a vehículos de emergencia.
 - b) Que tenga huecos directos a un espacio libre, de uso público, permanentemente accesible (sin puertas de cierre) a vehículos de emergencia, en el que se pueda inscribir una circunferencia de 15 m de diámetro mínimo.
 - c) Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 5 m a la que recaigan habitaciones vivideras.
5. Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar más su situación de vivienda interior.
6. No se consentirán viviendas en sótanos, semisótano, entreplantas, o espacios bajo cubiertas inclinadas.
7. Las condiciones espaciales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO-VPA, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas. La pieza de cocina-comedor será admisible únicamente en viviendas de uno ó dos dormitorios y superficie útil menor de 60 m².
Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se regirán por sus disposiciones específicas.
8. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los discapacitados físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999), y Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-SUA)..
9. Las nuevas edificaciones próximas a fuentes de ruido (carreteras, ferrocarril, industrias, etc.), deberán incluir en su Proyecto estudios de determinación de los niveles sonoros esperables, así como los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, BOE 18/11/2003; RD 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y RD 1367/2007, de 19 de octubre que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas) y en su caso en la normativa autonómica.

Art. 147 Garaje. Aparcamiento. Servicios del automóvil.

1. Se denomina, garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
2. Se denominan estaciones de servicio, a los establecimientos de expendeduría de carburantes para vehículos.
3. Se consideran talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles. A los talleres del automóvil les será de aplicación la Normativa referente a uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.
4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
5. Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer al tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.
6. Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública a este objeto.

Art. 148 Industria. Almacenes.

1. El uso industrial se clasifica en:
 - a) Taller familiar-artesano.
 - b) Pequeña industria.
 - c) Industria ligera.
 - d) Industria pesada.
2. Taller familiar-artesano.
Se caracteriza esta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.



Condiciones:

- Superficie máxima: 200 m²
- Ruido máximo: 30 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
- N° máximo de operarios: 20.
- Es compatible con el uso residencial, en planta baja o piso.

3. Pequeña industria.

Comprende pequeñas industrias, que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvos u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones o peligro incompatible, y que pese a que puedan tener la clasificación expresa de actividad molesta y peligrosa, los efectos producidos sean pequeños y las medidas correctoras que se adopten permitan erradicar o reducir, según los niveles máximos permitidos en la normativa, las molestias o el peligro. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

Condiciones:

- Superficie máxima: 500 m²
- Ruido máximo: 35 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
- Es compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, plantas bajas, patios de manzana, o parcelas interiores.

4. Industria ligera.

Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes, no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/61).

Condiciones:

- Ruido máximo: 45 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
- Industria incómoda, admitida totalmente aislada en edificios independientes.

5. Industria pesada.

Se trata de industrias y actividades clasificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones y vertidos de gases, líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones.

Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

6. La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianera o fachada de la industria, o en el interior del domicilio del vecino más afectado por las molestias.

7. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones:

- Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 1254/1999 de 16 de julio, sobre medidas de control de riesgos inherentes a accidentes graves en los que intervengan peligrosas
- Cualquier otra disposición concordante, que sea aprobada durante el plazo de ejecución del Plan.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos industriales en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

9. Los locales destinados a uso de industria, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc., que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 149 Comercial. Oficinas. Hostelería.

1. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de la rúbrica 52, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.
2. Los Comercios al por mayor (rúbrica 50 y 51 C.N.A.E.), serán asimilados a la categoría de pequeña industria, o industria ligera.
3. Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 m² solo podrán emplazarse en calles pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
4. Cualquier proyecto comercial en gran superficie que quisiera instalarse deberá realizar la tramitación previa del informe o licencia comercial siguiendo el procedimiento previsto en la Ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón (BOA núm. 68 de 10/04/2015).



5. Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 85, y 91 de la C.N.A.E.).
6. Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:
 - a) Servicios de restaurante, cafés, etc., con o sin espectáculos (rúbricas 553, 554 y 555 de la C.N.A.E.).
 - b) Servicio de hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rubricas 551 y 552 de la C.N.A.E.). Por constituir un uso público, es protegido en general, allí donde existe actualmente.
7. Los locales destinados a uso comercial, de oficinas, o de hostelería. dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 150 Uso público.

1. En este uso genérico, se incluyen los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente, dominio privado comunitario), que comprende exclusivamente:
 - o Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
 - o Zonas deportivas de recreo y expansión.
 - o Centros culturales y docentes.
 - o Centros sanitario-asistenciales.
 - o Centros religiosos.
 - o Espectáculos en general.
 - o Servicios administrativos.
2. Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, incluidos como sistema general o local, serán de dominio y uso público.
3. El Ayuntamiento señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en el Plan), el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan para uso de dotaciones y equipamientos comunitarios, según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.
4. Las cesiones obligatorias y gratuitas que el PGOU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme al RG 46, 197 y 198.
5. Espacios libres.
Espacios con carácter de uso público, destinado a caminar, circular, pasear, estar, etc., quedan incluidos en estos conceptos los parques, paseos, calles, plazas, zonas de juego, etc. Condiciones. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.
6. Zonas deportivas.
Se consideran así los campos de deportes en todas sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular o público. Condiciones. Sus instalaciones, se atenderán a las disposiciones específicas vigentes.
7. Centros culturales.
Se consideran incluidos en los mismos, los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, del tipo de centros cívicos, salas de reunión, hogares de juventud, biblioteca, casas de cultura, museos y pinacoteca, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatro de aficionados, tele-clubs, etc. Condiciones. Cumplirán las establecidas por los usos de comercio, industria, vivienda, y espectáculos que le fueran de aplicación.
8. Centros docentes.
Incluye los espacios, edificios y locales, destinados a funciones docentes, que se consideren de obligatoria determinación en los planes, y que corresponden a los siguientes niveles educativos:
 - a) Centros de educación infantil y primaria.
 - b) Centros de educación secundaria.
 - c) Centros de Bachillerato.
 - d) Centros de Formación Profesional.
 - e) Centros especiales.
 Condiciones. Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio y Consejería de Educación.
9. Centros sanitario-asistenciales.
Corresponde a los edificios o instalaciones destinadas al tratamiento y alojamiento de enfermos, y los dedicados a prestar servicio a aquellas personas que por su carácter y situación lo requieran.

Se clasifican de la siguiente manera:

- a) Equipamiento asistencial: guarderías, residencias de ancianos, etc.
- b) Equipamiento sanitario: Centros de Higiene y Dispensarios Locales, Centro Sanitario Subcomarcal, Ambulatorios, Policlínicas, Hospitales o Centros Sanitarios Comarcales y Especiales.

Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia.

10. Centros religiosos.

Comprende los edificios destinados a culto religioso o de vida conventual.

Condiciones. Cumplirán las establecidas para los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.

11. Espectáculos en general.

Corresponden a este uso los locales destinados al público con fines de cultura y recreo (bailes, recitales, etc.).

Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos.

12. Centros administrativos.

Se incluyen dentro de este uso los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones, que podemos reagrupar bajo los siguientes epígrafes:

a) Servicios Administrativos:

Ayuntamiento. .

Juzgado.

Organismos de la Administración del Estado.

b) Servicios de Orden:

Comisarías y cuarteles de la Guardia Civil. .

Centros de detención.

Policía Municipal y de Tráfico.

Condiciones. Cumplirán las establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

13. Servicios de Higiene y Prevención.

Se engloban en este epígrafe:

Servicio de recogida y eliminación de residuos.

Matadero.

Cementerio.

Condiciones. Cumplirán las establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

CAPITULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS INSTALACIONES

Art. 151 Condiciones Generales.

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, subida de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmosfera (BOE núm. 275 de 16/nov/2007), Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y demás disposiciones complementarias.

Art. 152 Servicios en locales públicos.

Se observará la circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad. Subdirección General de Medicina Preventiva, sobre servicios higiénicos de los lugares públicos cuando no hubiese reglamentación específica (se adjunta como Anexo II).

Art. 153 Supresión de barreras arquitectónicas.

1. Todos los lugares de uso público (supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.), tendrán previstos en sus elementos de uso común (tales como accesos, urinarios, ascensores, etc.), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de personas con discapacidad, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación que fueran necesarios.
2. En todos los edificios deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los discapacitados físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación (BOA 18/abr/1997), Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón de "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999), y Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-SUA).

Art. 154 Normativa Específica de la Edificación.

1. En virtud del RD 314/2006, de 17 de marzo (BOE núm. 74 de 28/mar/2006), es de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación el Código Técnico de la Edificación (CTE).



2. Las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE), serán de aplicación recomendable en todo aquello que por sus condiciones materiales y tecnológicas no altere la naturaleza de la edificación tradicional.

CAPITULO IV. ZONAS

Art. 155 Tipos de ordenación.

La ordenación física de las zonas se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

1. Edificación según alineación de vial.
Corresponde al tipo de edificación entre medianeras (o pareada en su caso), a lo largo del frente continuo de un vial, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable, la altura reguladora máxima, número de plantas máximo, y ocupación de edificaciones auxiliares de planta baja.
2. Parcelas de ordenación libre.
Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas, sin prefigurar la localización de las edificaciones, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de un porcentaje máximo de ocupación, índice de intensidad de edificación o edificabilidad, altura y número de plantas máximo, y en su caso unas distancias a linderos de parcela.
3. Volumetría específica.
Corresponde a ordenaciones en las que la edificación, regulada a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, o de un modo concreto a través de los volúmenes (áreas de movimiento y número de plantas), definidos por el PGOU.

Art. 156 Zona de Casco Antiguo (CA)

1. Tipo de ordenación.
Será el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes, y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.
2. Parcelación.
 - a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, salvo en las Unidades de Ejecución definidas por el Plan.
 - b) Parcela mínima:
 - o Superficie: 100 m²
 - o Longitud mínima de fachada 5 m
 - o Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.
3. Alineaciones.
 - a) Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma.
 - b) En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse éstos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles transversales.
4. Ocupación.
 - a) Se distingue entre de la planta baja y la de las plantas alzadas, y entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
 - b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m, excepto las edificaciones que la superan actualmente las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas. Se establece un fondo siempre autorizable de 8 m.
 - o Planta baja:
 - Edificación principal:
 - Fondo máximo: 15 m.
 - Fondo mínimo (siempre autorizable): 8 m.
 - Edificaciones secundarias: 100%.
 - o Plantas alzadas:
 - o Edificación principal:
 - Edificación principal:
 - Fondo máximo: 15 m.
 - Fondo mínimo (siempre autorizable): 8 m.
5. Alturas.
La definición de alturas se realiza para la edificación principal s/. manzana o frente de manzana por referencia al número máximo de plantas.



En todo caso, la última planta permitida puede ser en forma de “falsa” (planta cuyo techo es la cubierta inclinada, que alcanza la fachada principal con altura entre 1 y 2 m, y se manifiesta en la misma con huecos de menor dimensión situados bajo el alero), las cuales serán obligatorias cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes. En edificaciones secundarias, la altura máxima será de PB/4 m.

6 Cubiertas.

- a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre 25% y 35%, y contará con alero similar al de las edificaciones catalogadas de su entorno. No se permiten faldones convexos con dos pendientes, ni azoteas o terrazas en la cubierta de la edificación principal, si bien las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.
- b) El material de cubiertas inclinadas será similar a los de los edificios catalogados de su entorno y en todo caso teja árabe cerámica de los colores tradicionales en la zona (gama amarillo -rojo teja).
- c) 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 m de ancho como máximo y superficie máxima 1 m².
- d) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán bajo los faldones de cubierta.
- e) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el alero tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal, con altura máxima de 1,20 m. sobre cota de cumbrera. La superficie de estos elementos será menor del 10% de la superficie total cubierta. El material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

7 Cerramientos.

- a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona o similares; a este fin, se consideran materiales tradicionales, aquellos utilizados originalmente en edificios catalogados (revestimientos continuos o jaharrados o ladrillo cara-vista), debiendo justificarse este extremo en el proyecto demostrando la adecuada inserción en el entorno.
- b) En el caso de que la edificación no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos; en él podrá haber puertas de peatones o vehículos, para el acceso al interior de la parcela.

8 Huecos.

- a) Forma y proporciones: vertical hasta cuadrada
 $2a \geq h \geq a$ [h=altura del hueco / a=anchura del hueco]
- b) Distancia mínima a medianerías: 1/2 a
- c) Proporción hueco/macizo menor del 50%
- d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos), debiendo ser éstos macizos y con zócalo.
- e) Se permiten solanas bajo cubierta, según la tipología tradicional, siempre que tengan una profundidad libre mínima de 3,5 m, quedando prohibidas otras terrazas entrantes.
- f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

9 Vuelos.

- a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo este último obligatorio; no se permiten tribunas o miradores cerrados, si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 10 m de ancho, siempre que la tribuna o mirador sea un elemento acristalado con carpintería (de madera o metálica), adosado a fachada, y en ningún caso de obra; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.
- b) Vuelo máximo de aleros: 60 cm.
- c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm en calles de anchura mayor de 4 m, y 30 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m. Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.
- d) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm; las barandillas serán de hierro macizo; la proporción del hueco a balcón será: $2a \geq h \geq 1,5a$.

10 Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo de un máximo de 3 plantas (B+2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con hueco de escalera de superficie mínima de 1,50 m², con un ancho mínimo de 0,80 m.



11 Usos.

- a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público, que ocuparán como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.
- b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
- c) Usos compatibles, exclusivamente:
 - Hostelería.
 - Comercial y oficinas.
 - Almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.
 - Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja.

Art. 157 Manzanas con alineación interior no rebasable (MAINR).

1. Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, salvo que explícitamente se señale en Planos de Ordenación una distinta.

Asimismo, se señala en Planos de Ordenación una alineación interior que no podrá ser rebasada por la edificación salvo en planta baja.

Únicamente se permiten los porches y retranqueos, señalados explícitamente en Planos de Ordenación, o determinados mediante Estudio de Detalle aprobado.

2. Parcelación.

- a) Parcela mínima:
 - o Superficie: 100 m²
 - o Longitud mínima de fachada 5 m

3. Ocupación.

- o Planta baja: 100%.
- o Plantas alzadas: entre alineaciones no rebasables

4. Alturas.

- o Entre alineaciones se indica en planos: B+1, B+2, B+3, etc.
- o En patio de manzana: PB, ó 4 m.

5. Cubiertas.

La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%. Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas, conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), no superarán el plano inclinado que pasando por la intersección de los planos de fachada con la cara inferior del último forjado tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal y tendrán una altura máxima de 3,5 m. La superficie de estos elementos será menor del 5% de la superficie total cubierta. Los materiales serán como los de fachada y cubierta.

6. Cerramientos.

En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres, quedará limitado por un cerramiento adecuado, de altura igual a la planta baja de la edificación, situado sobre la alineación oficial exterior. Este cerramiento deberá tratarse como fachada; en él podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

7. Vuelos.

- o Ancho de calle \leq 10 m: vuelo máximo: 50 cm.
- o Ancho de calle $>$ 10 m: vuelo máximo: 80 cm.

Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:

- o $V_v \text{ max.} = S_{f+b} \times V / 2$
 $V_v \text{ máx.}: \text{Volumen volado máximo}$
 $S_{f+b} \text{ Superficie de fachada a cota superior a planta baja}$
 $V: \text{Vuelo máximo}$

8. Usos.

- a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público.
- b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
- c) Usos compatibles, exclusivamente:
 - Hostelería.
 - Comercial y oficinas.
 - Almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.
 - Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja.

Art. 158 Manzanas sin alineación interior definida (MAIND).

1. Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, salvo que explícitamente se señale en Planos de Ordenación una distinta.

Únicamente se permiten los porches y retranqueos, señalados explícitamente en Planos de Ordenación, o determinados mediante Estudio de Detalle aprobado.



2. Parcelación.
Parcela mínima:
 - o Superficie: 100 m²
 - o Longitud mínima de fachada 5 m
3. Ocupación.
 - o En planta baja: 100%.
 - o En plantas alzadas: 75%
4. Alturas.
 - o Entre alineaciones se indica en planos: B+1, B+2, B+3, B+4, etc.
 - o En manzanas con dos alturas reguladoras distintas, se indica en planos una alineación no rebasable por la edificación de mayor altura.
5. Cubiertas.
La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%. Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas, conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), no superarán el plano inclinado que pasando por la intersección de los planos de fachada con la cara inferior del último forjado tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal y tendrán una altura máxima de 3,5 m. La superficie de estos elementos será menor del 5% de la superficie total cubierta. Los materiales serán como los de fachada y cubierta.
6. Cerramientos.
En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres, quedará limitado por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de la edificación, situado sobre la alineación oficial exterior. Este cerramiento deberá tratarse como fachada; en él podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.
7. Vuelos.
 - o Ancho calle ≤ 10 m, vuelo máximo: 50 cm
 - o Ancho calle > 10 m, vuelo máximo: 80 cm
 - o Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir: $V_v \text{ max.} = S_f + b \times V / 2$
Vv máx.: volumen volado máximo.
Sf+b: superficie de fachada a cota superior a planta baja.
V: vuelo máximo.
8. Usos.
 - a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público.
 - b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
 - c) Usos compatibles, exclusivamente:
 - Hostelería.
 - Comercial y oficinas.
 - Almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.
 - Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja.

Art. 159 Parcelas de ordenación libre (POL).

- 1 Tipo de ordenación.
Será el de parcelas de ordenación libre.
- 2 Parcelación.

Zona	Parcela mínima	Frente de fachada mínimo
POL/200	200 m ²	8 m
POL/400	400 m ²	15 m

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

- 3 Alineaciones.
Se establece la alineación oficial exterior. En general no se fija la alineación oficial de fachada.
- 4 Ocupación.
La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

Zona	Parcela mínima	Ocupación máxima		Retranqueos obligatorios
		PB	P Alzada	
POL-200	200 m ²	70%	50%	Cuando se indiquen en planos de ordenación
POL-400	400 m ²	50%	30%	3 m a todo lindero (*)

(*) Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 3 m (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el total), que podrán adosarse a linderos.

- 5 Alturas.
La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 7,50 m (PB+1) ó 10,50 m (PB+1+ático retranqueado 3 m de 2 fachadas).

6 Edificabilidad.

Zona	Parcela mínima	Edificabilidad máxima (neta de parcela)
POL/200	200 m ²	1 m ² /m ²
POL/400	400 m ²	0,6 m ² /m ²

7 Cubiertas.

- La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%. No se permiten faldones con dos pendientes.
- El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, en los colores tradicionales en la zona. En edificios no residenciales se permiten otros materiales y colores integrados en su entorno.
- Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán preferentemente bajo los faldones de cubierta.
- Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), no superarán el plano inclinado que pasando por la intersección de los planos de fachada con la cara inferior del último forjado tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal y tendrán una altura máxima de 3,5 m; la superficie máxima de estos elementos será el 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

8 Cerramientos.

- Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona (aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados).
- Los cerramientos o vallados de parcela se ajustarán a lo dispuesto en el art. 148.4.
- Se estará a lo dispuesto en el art. 149, incluyéndose en el tratamiento de medianerías los que se produzcan en los edificios colindantes por razón de las nuevas obras.

9 Vuelos.

- Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
- Grosor máximo de losas de balcón abierto: 15 cm.
- No se limitan vuelos sobre espacio privado.
- Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:
 $V_v \text{ máx.} = S_f + b \times V / 2$
 $V_v \text{ máx.}$: volumen volado máximo
 $S_f + b$: superficie de fachada a cota superior a PB
 V : vuelo máximo.

10 Usos.

- Uso característico: residencial unifamiliar (una vivienda por parcela mínima).
- Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
- Usos compatibles, exclusivamente:
 - Hostelería.
 - Comercial y oficinas.
 - Almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.
 - Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja.
 - Vivienda colectiva en conjuntos o agrupaciones de viviendas, admitiéndose como máximo la densidad neta de 1 vivienda por cada 200-400 m² de parcela (s/. zona POL-200/400).

Art. 160 Zona de ordenación volumétrica (ZOV).

1 Tipo de ordenación.

Según volumetría específica: la edificación se regula a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, o de un modo concreto a través de los volúmenes (área de movimiento y altura o número de plantas máximos) definidos gráficamente.

2 Parcelación.

- Parcela mínima: 400 m²
- Frente o fachada mínima: 20 m.

3 Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior, y en algunos casos también el área de movimiento de las edificaciones definida por alineaciones no rebasables.

4 Ocupación.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela (o definirse mediante Estudio de Detalle cuando así se exija) cuando solo se regule la intensidad de la edificación (edificabilidad y altura máxima), y en las áreas de movimiento cuando estas se grafían.



- 5 Alturas.
La altura reguladora máxima de las edificaciones se define en planos de calificación o zonificación.
- 6 Edificabilidad.
Se regula mediante un coeficiente de edificabilidad neta, o de modo concreto a través de los volúmenes (área de movimiento y altura o número de plantas máximos) definidos gráficamente.
- 7 Cerramientos.
Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
- 8 Vuelos.
Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 100 cm.
Sobre espacio privado: vuelo máximo de 100 cm.
- 9 Usos.
 - a) Uso característico: residencial.
 - b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
 - c) Usos compatibles, exclusivamente:
 - Hostelería.
 - Comercial y oficinas.
 - Almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.
 - Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Art. 161 Zona industrial (ZI).

- 1 Tipo de ordenación.
Será el de parcelas de ordenación libre.
- 2 Parcelación.
 - a) Parcela mínima: 500 m²
 - b) Frente o fachada mínima: 15 m.
- 3 Alineaciones.
Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.
- 4 Ocupación.
 - a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
 - b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 80% de la superficie de parcela en planta baja, y el 50% en plantas alzadas.
- 5 Alturas.
La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 10 m, correspondientes a PB ó PB+1, permitiéndose elementos específicos de la industria que necesariamente hayan de tener mayor altura.
- 6 Edificabilidad.
Neta de parcela: 0,8 m²/m² como máximo.
- 7 Cerramientos.
 - a) Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
 - b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.
- 8 Vuelos.
 - a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
 - b) No se limitan vuelos sobre espacio privado.
- 9 Usos.
 - a) Uso característico: industrial y almacenaje en todas sus categorías, garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.
 - b) Usos incompatibles: residencial.
 - c) Usos compatibles, exclusivamente:
 - Comercial.
 - Hostelería.
 - Oficinas al servicio de la instalación principal.



- Vivienda: una como máximo por instalación industrial, para el guarda.

Art.162 Zona de bodegas (BOD).

- 1 Tipo de ordenación.
Será el de parcelas de ordenación libre.
- 2 Parcelación.
 - a) Parcela mínima: 100 m²
 - b) Frente o fachada mínima: 5 m
- 3 Alineaciones.
Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.
- 4 Ocupación.
 - a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
 - b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 20% de la superficie de parcela.
 - c) Bajo rasante, se podrá ocupar el 100% de la parcela.
- 5 Alturas.
La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 3 m, correspondientes a PB.
- 6 Edificabilidad.
Neta de parcela: 0,2 m²/m² como máximo.
- 7 Cubiertas.
Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por extremos de aleros está inclinado 30° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.
- 8 Cerramientos.
 - a) Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostamiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
 - b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.
- 9 Vuelos.
 - a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
 - b) No se limitan vuelos sobre espacio privado.
- 10 Usos.
 - a) Uso característico: bodegas.
 - b) Usos incompatibles: residencial, industria ligera e industria pesada.
 - c) Usos compatibles, exclusivamente:
 - Hostelería.
 - Comercial y oficinas.
 - Almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria.

Art. 163 Zona agrícola con tolerancia de viviendas (AGR-VIV).

- 1 Tipo de ordenación.
Será el de parcelas de ordenación libre.
- 2 Parcelación.
 - a) Parcela mínima: 400 m²
 - b) Frente o fachada mínima: 10 m
 Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.
- 3 Alineaciones.
Se establece la alineación oficial exterior. En general no se fija la alineación oficial de fachada.
- 4 Ocupación.
 - a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
 - b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 80% de la superficie de parcela en planta baja, y el 50% en plantas alzadas.
- 5 Alturas.
La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 8 m, correspondientes a PB o PB+1, permitiéndose elementos específicos del uso agrícola que necesariamente hayan de tener mayor altura.



- 6 Edificabilidad.
Neta de parcela: 0,8 m²/m² como máximo.
- 7 Cubiertas.
- La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%. No se permiten faldones con dos pendientes.
 - El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, en los colores tradicionales en la zona. En edificios no residenciales se permiten otros materiales y colores integrados en su entorno.
 - Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán preferentemente bajo los faldones de cubierta.
 - Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), no superarán el plano inclinado que pasando por la intersección de los planos de fachada con la cara inferior del último forjado tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal y tendrán una altura máxima de 3,5 m; la superficie máxima de estos elementos será el 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.
- 8 Cerramientos.
- Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona (aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados).
 - Los cerramientos o vallados de parcela se ajustarán a lo dispuesto en el art. 148.4.
 - Se estará a lo dispuesto en el art. 149, incluyéndose en el tratamiento de medianerías los que se produzcan en los edificios colindantes por razón de las nuevas obras.
- 9 Vuelos.
- Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
 - Grosor máximo de losas de balcón abierto: 15 cm.
 - No se limitan vuelos sobre espacio privado.
 - Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:
 $V_v \text{ máx.} = S_{f+b} \times V / 2$
 $V_v \text{ máx.}$: volumen volado máximo
 S_{f+b} : superficie de fachada a cota superior a PB
 V : vuelo máximo.
- 10 Usos.
- Uso característico: agrícola, que comprende usos industriales hasta la categoría de industria ligera, almacenaje, garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.
 - Usos incompatibles: industria pesada.
 - Usos compatibles, exclusivamente:
 - Comercial.
 - Hostelería.
 - Oficinas al servicio de la instalación principal.
 - Vivienda: una como máximo por instalación.

ANEXO I

ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y USO DE ESTABLECIMIENTOS Y GARAJES

TITULO I. DEFINICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJE PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

Sección 1.ª Definiciones de estacionamiento y garaje.

Art. 1. Se entenderá por ESTACIONAMIENTO, en las presentes Ordenanzas, todo local o superficie acotada destinado exclusivamente a la guarda de vehículos de motor, cuya actividad se desarrolle con el carácter de uso doméstico de los edificios residenciales anejos.

Art. 2. Se entenderá por GARAJE, en las presentes Ordenanzas, todo local o superficie acotada, destinado a la guarda de vehículos de motor, cuya actividad se desarrolle por sus titulares con el carácter de uso mercantil o industrial sujeto a la correspondiente licencia fiscal.

Sección 2.ª Procedimiento de concesión de licencia.

Art. 3. Para el acondicionamiento y utilización de los ESTACIONAMIENTOS, será necesaria la concesión de licencia de construcción que se entiende incluida en la licencia de construcción



del edificio de obra nueva, o separada si se trata de la ampliación, modificación o reforma interior de los locales de un edificio que cuente con licencia de construcción otorgada por el Excmo. Ayuntamiento; y posteriormente, previa comunicación del Certificado de Fin de Obra expedido por el Arquitecto-Director de la misma y solicitud del interesado, mediante la comprobación de que lo realizado responde al proyecto para el que se concedió la licencia de construcción, la concesión de la licencia de primera ocupación y la licencia de badén que se tramitarán simultáneamente.

Art. 4. Los proyectos de construcción o documentos de fin de obra que se acompañarán a las solicitudes de las licencias exigidas para el acondicionamiento y utilización de los ESTACIONAMIENTOS deberán hacer referencia expresa a los siguientes aspectos del estacionamiento proyectado o construido:

- a) Memoria justificativa del número de plazas de estacionamientos.
- b) Planos acotados de cada una de las plantas dibujando pasillos de circulación, plazas de estacionamiento, detalles de acceso, e indicación de los gálibos mínimos proyectados o edificados.

Art. 5. Para el acondicionamiento y utilización de los GARAJES, será necesaria la concesión de la licencia previa de instalación, que se solicitará acompañada de Proyecto Técnico, suscrito por el Técnico competente y legalmente capacitado para ello, y la posterior concesión de la licencia de construcción, finalmente, previa comunicación por el interesado del Certificado Final de Obra, y mediante comprobación de que lo realizado corresponde al proyecto para el que se concedieron dichas licencias, el otorgamiento de la licencia de apertura y de la licencia de badén que se tramitarán simultáneamente, todo ello de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sin perjuicio de que las características técnicas que deban reunir los garajes sean las que se determinen en las presentes Ordenanzas.

Para el enganche y funcionamiento de las instalaciones de ventilación y eléctricas de baja tensión será necesario obtener autorización del Servicio Provincial de Industria y Energía de la Diputación General de Aragón.

Art. 6. Los proyectos de instalación o construcción que se acompañarán a la solicitud de licencias exigidas para el acondicionamiento y utilización de los garajes deberán hacer referencia expresa a los siguientes aspectos del garaje proyectado o construido:

- a) Memoria descriptiva con las características del local, superficies, accesos, relación de elementos y servicios instalados, número de vehículos, personal, medidas de seguridad e higiene, ventilación, iluminación, ruidos y gases, evacuación de aguas residuales, etc.
- b) Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1000 abarcando una zona de 200 metros de radio, acotando las anchuras de calzada y aceras de las calles de acceso al garaje.
- c) Plano de cada una de las plantas del local, a escala recomendable de 1: 100, con delimitación de los espacios destinados a guarda de vehículos, accesos, servicios, etc., y situación de todos los elementos de instalación.
- d) Sección o secciones de la misma, a escala recomendable 1:100, que mejor ayuden a la comprensión de lo proyectado, tanto en lo concerniente a la edificación como a las instalaciones.
- e) Detalle de las arquetas de lodos y dispositivos separadores de grasas y lubricantes en los desagües, así como de montacargas o cualquier otro elemento que requiera condiciones especiales de instalación.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el CTE y Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Se indicará en estos planos, expresamente, la situación de las viviendas limítrofes o más cercanas, así como las medianerías, pilares y vías públicas.

TITULO II. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Sección 1.ª Número de plazas.

Art. 7.- En cuanto a la previsión de plazas necesarias en estacionamientos anejos a los edificios, se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General.

Art. 8.- En garajes con plazas sin señalizar y vigilancia permanente durante las 24 horas se establecerá el número máximo de plazas y demás condiciones al concederse la licencia de instalación, de acuerdo con las características del proyecto.

Sección 2.ª Accesos para vehículos.

Art. 9.- Se entenderá por acceso, el espacio de espera en el límite de la incorporación a la vía pública y la rampa o pasillo horizontal que sea preciso recorrer hasta llegar a la planta dónde se hallan las plazas señalizadas del estacionamiento.

Art. 10.- Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

- a) Acceso simple: 4 metros.
- b) Acceso doble: 5,50 metros.



Art. 11.- El número mínimo de accesos para vehículos, según el número de plazas con que cuenten los estacionamientos o garajes se determinará de la forma siguiente:

- a) Hasta 30 plazas, un acceso simple para entrada y salida.
- b) De 30 a 100 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afectación posible al tráfico y de las características del solar.
- c) De más de 100 plazas, un acceso simple por cada 50 plazas o fracción que excedan de las 100, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.

Art.12.- Cuando se trate de garaje destinado a parking público por horas, tendrá, en cualquier caso, dos accesos, uno para entrada y otro para salida independiente.

Sección 3.ª Características de los accesos para vehículos.

Art.13.- Todos los garajes y estacionamientos de más de 3 plazas dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo y 4 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4% en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de alineación de fachada al menos esos cuatro metros. Se exceptúa de esta condición la zona de casco antiguo.

Art.14.- Será preciso que el acceso de entrada sea independiente del de salida, o bien que siendo el acceso único, este tenga 5,50 metros de anchura en línea de fachada y en toda su zona de espera en los casos siguientes:

- a) Cuando el acceso se sitúe en vía de malla básica según relación aprobada.
- b) Cuando el acceso al garaje o estacionamiento se realice por montacoches.
- c) Cuando por consideraciones del vial o necesidades del Tráfico, los Servicios Técnicos Municipales estimen oportuno.

Se exceptuarán de estas determinaciones los garajes y estacionamientos de menos de catorce plazas, o alojados en edificios que tengan un frente de fachada menor de 10 metros.

Art. 15.- La transición de anchuras en los accesos, caso de haberla, se realizará con ángulos máximos de 30° entre los ejes de las paredes.

Art. 16.- En casos especiales y siempre que el número de plazas del garaje o estacionamiento no exceda de 30, podrán preverse aparatos elevadores previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Sección 4.ª Accesos para peatones.

Art. 17.- Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa completados, en su caso, con carácter voluntario por ascensores. En todo caso existirá, al menos, un acceso para peatones independiente del de vehículos.

Art. 18.- Estos accesos serán como mínimo de 1 metro de anchura. En cuanto a su consideración como vías de evacuación se estará a lo dispuesto en el CTE-SI.

Sección 5.ª Dimensiones de las plazas de estacionamiento.

Art. 19.- El ancho libre del 80% de las plazas será como mínimo de 2,20 metros en toda la longitud de la plaza, en el 20% restante de las plazas el ancho mínimo constante será de 2 metros, el acceso inmediato tendrá como mínimo siempre 2 metros lineales de ancho.

Art. 20.- La longitud mínima del 80% de las plazas será de 4,50 metros, admitiéndose que el 20% restante cuente sólo con 4 metros de longitud. Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

Art. 21.- No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa.

Sección 6.ª Dimensiones de los pasillos de circulación.

Art. 22.- Los anchos libres de los pasillos serán como mínimo los siguientes:

- a) En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o en cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45°, 3 metros.
- b) En calles con estacionamiento en espina de ángulo igual o menor de 60°, 3,50 metros.
- c) En calles con estacionamiento en batería o espina de ángulo menor de 60°, 4,50 metros.

Art. 23.- Las anchuras de pasillo expresadas anteriormente podrán reducirse en 50 cm. por cada 50 cm de sobreecho sobre los 2 metros de anchura de las plazas a las que se acceda, siendo, en todo caso, la anchura mínima libre de pasillo de 3 metros.

Art. 24.- En las intersecciones entre pasillos en los tramos curvos de calles interiores y rampas de acceso, será preciso una alineación curva, que se señalará horizontalmente para delimitar la trayectoria de los vehículos.



Cuando pueda producirse confusión en las intersecciones, por cortarse las líneas de señalización horizontal, podrá omitirse esta, bien entendiendo que el espacio de dicha intersección será suficiente para poder inscribir la mencionada señalización, de acuerdo con las exigencias geométricas de la presente Ordenanza.

Art. 25.- Con el fin de evitar roce cuando los coches toman las curvas y el radio de las mismas es reducido, se dará un sobreecho al pasillo, que en exterior de la curva no será nunca utilizado por los vehículos. Los anchos mínimos de los pasillos, en los tramos curvos de éstos o en intersecciones, cuando por este tramo se acceda a más de 30 plazas de estacionamiento, se determinarán de la forma siguiente:

Radio del bordillo (r)	Anchura mínima de pasillo
$r \geq 3 \text{ m}$	3 m
$2 \leq r < 3 \text{ m}$	3,5 m
$1 \leq r < 2 \text{ m}$	4,5 m
$r < 1 \text{ m}$	5 m

Estos anchos se medirán en sentido radial.

Cuando el pasillo sea en doble sentido y además su uso sea preciso para el acceso de un número de vehículos superior a 100, los anchos mínimos anteriores se aumentarán en 2,50 metros.

Sección 7.ª Rampas y gálibos.

Art. 26.- En estacionamiento o garajes de varias plantas, la comunicación entre plantas se realizará, como mínimo, por dos rampas simples o bien por una rampa doble, que permita la rápida evacuación en caso de siniestros, siempre que dichas rampas sean precisas para el acceso y/o evacuación de un número de vehículos superior a 14.

Art. 27.- Las pendientes admisibles en las rampas serán del 20% en alineaciones rectas y del 16% en el eje de las curvas.

Art. 28.- El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,20 metros, que podrán quedar reducidos a 2 metros por instalaciones auxiliares tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc..., e incluso alguna jácena aislada.

Sección 8.ª Señalización.

Art. 29.- En los accesos serán obligatorias las señales de circulación que estime precisas el Excmo. Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

TITULO III. CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Art.30.- Los servicios e instalaciones de entretenimiento de los vehículos, dónde los hubiere, se regirán por las Normas y de acuerdo con los límites de potencia, superficie y ruidos de los usos industriales especificados en el Plan General así como por las condiciones que la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 9 de marzo de 1971 señala para locales de trabajo.

Art.31.- Los suelos y pisos estarán calculados para el impacto de rodadura necesario y serán continuos e impermeables con vertientes apropiadas para su fácil baldeo y limpieza. Este pavimento tendrá la rugosidad precisa en rampas de acceso.

Los techos de primer sótano que estén bajo vía pública o privada y deban ser accesibles para vehículos de urgencia (Bomberos, Ambulancias, etc.), poseerán la resistencia calculada necesaria. Asimismo pilares, muros, etc.

Los muros y paredes en contacto con el subsuelo de la vía pública serán suficientemente impermeables para impedir filtraciones derivadas de agentes externos al estacionamiento.

Art. 32.- Los sumideros y dispositivos de recogida de líquidos del suelo se dispondrán de forma que en caso de derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se impida el paso de los mismos al alcantarillado de servicios, exigiéndose cámara de grasas registrable para evitar dicho paso, y dispositivos de limpieza del tramo final de vertido.

Cada 50 m² de garaje o fracción se instalará un recipiente de material resistente al fuego con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina. Asimismo se colocarán cada 500 m², o fracción, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolinas o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc...). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y se dispondrá de elementos para su manejo.

Art. 33.- El almacenaje de lubricantes se permitirá sólo en garajes y será en local cerrado y separado de los vehículos, mediante muros y puerta resistente al fuego 120 minutos.



La cantidad máxima permitida en estos locales será de 1.000 kg en recipientes metálicos cerrados, con una capacidad máxima unitaria de 200 kg, prohibiéndose en ellos toda clase de manipulaciones.

Art. 34.- La ventilación de los estacionamientos y garajes se llevará a efecto por medio ventanales, tragaluces, lucernarios, rejillas y conductos; haciendo uso en caso necesario de aspiradores o extractores, de forma que pueda conseguirse una renovación aire que mantenga libre de gases y olores la atmósfera interior. El diseño, cálculo, construcción, control y mantenimiento responderá a lo señalado en el CTE y en la Instrucción MI BT-O12 y complementarias.

Art.35.- La iluminación artificial de los estacionamientos y garajes se realizará solo medio de lámparas eléctricas, y tanto las líneas de alumbrado como la fuerza motriz bajo tubo aislante en toda su longitud y cumplirán las prescripciones de seguridad señaladas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucción Complementaria MI BT 027.

Los niveles de iluminación media en servicio de accesos, rampas y pasillos de circulación no serán inferiores a 26 lux, y el de las plazas de estacionamiento de 10 lux.

Se preverá la instalación de alumbrado de emergencia y señalización adecuada tanto en de vehículos como peatonales, según especifica la Instrucción MI BT 025 de dicho Reglamento.

Art. 36.- Los servicios de carga de baterías, dónde los hubiere, se situarán en zona separada de todo otro servicio, en cuarto independiente debidamente ventilado. Dichos servicios se instalarán en PB ó primera bajo esta.

Art.37.- Los lavaderos se instalarán de forma que no afecten con su humedad a las edificaciones vecinas.

Para ello serán de suelo impermeable y se protegerán las paredes con zócalos, Asimismo permeables, hasta una altura mínima de 1,60 metros. Los sumideros irán provistos de dispositivo especial que retenga los lodos y grasas, evitando que vayan a la red de alcantarillado general.

Art.38.- Se preverá en los locales destinados a garajes o estacionamiento públicos, servicios de WC y aseos para uso del personal y usuarios de ambos sexos en la siguiente proporción:

—De 14 a 100 coches	1 WC con lavabo, para caballeros y otro para señoras.
—De 100 a 300 coches	2 WC con lavabo, para caballeros y otros dos para señoras.
—De más de 300 coches	1 WC con lavabo más por cada 100 coches o fracción, para caballeros y otro para señoras.

Estos servicios responderán a las condiciones de ventilación, desagües, alicatado, etc., exigidos en la vigente Legislación Sanitaria y en las Ordenanzas de Edificación.

Art. 39.- La prevención de incendios en los locales y edificios destinados a garajes y estacionamientos se regirá por lo dispuesto en el CTE-SI.

Art. 40.- Como complemento de estas Normas se tendrán en cuenta para la construcción, instalación y funcionamiento de estacionamientos y garajes las disposiciones vigentes de rango legal superior a la presente Ordenanza.

Asimismo, en la realización de las obras derivadas de la construcción o instalación en la vía pública (badenes, acometidas de agua o saneamiento, etc.), se cumplirán las Ordenanzas Municipales vigentes y específicas en esta materia.

Disposiciones transitorias

Primera.- La presente Ordenanza para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes será de aplicación a todos los edificios y estacionamientos o locales a construir con el fin de alojar la guarda de vehículos de motor, cualquiera que sea el uso por el que se desarrolle dicha actividad, salvo casos previstos en la Normativa.

Segunda.- Quienes a la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza tuvieran concedida licencia de construcción para la edificación de los referidos estacionamientos y garajes, serán respetados en sus derechos adquiridos, sin perjuicio de la obligación que les incumba de establecer las medidas correctoras necesarias que se regulan en estas Normas. En caso de imposibilidad técnica, se hará propuesta de aquellas otras medidas sustitutivas que suplan las obligadas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, propuesta que deberá ser aprobada por la Alcaldía-Presidencia en la concesión de la licencia de instalación a la que seguirán estando sujetos los estacionamientos y garajes, a los que les hubiera sido otorgada licencia de obras para la edificación con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Los proyectos de edificios visados con anterioridad a la fecha de la aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas, que incluyan estacionamientos, que no cuenten con licencia de instalación, podrán ser adaptados a las presentes Ordenanzas con flexibilidad que se dispone en el apartado anterior y en la disposición transitoria Cuarta, en la tramitación de la licencia de primera ocupación del edificio, si el estado de ejecución del mismo lo



permite, o a través de una modificación o anexo al proyecto visado que recoja las medidas técnicamente posibles o las sustitutorias en su caso; alternativa a la que podrán optar los promotores de la edificación en virtud de lo dispuesto en la presente disposición transitoria, en cuyo caso será de aplicación la presente Ordenanza y, en consecuencia, no será precisa la solicitud de licencia de instalación.

Tercera: No se podrán conceder licencias de construcción para la ampliación o modificación de estacionamientos o garajes que no reúnan las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas a menos que redunden en una mayor seguridad de las instalaciones existentes y sean aprobadas por la M.I. Comisión de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Cuarta: Cuando la aplicación de las presentes Ordenanzas entrañe transformaciones estructurales importantes, tan sólo podrán ser exigidas las prescripciones de dichas Normas por razones de seguridad del tráfico, personas, usuarios y bienes en general, para evitar daños de imposible o difícil reparación.

A tal efecto la Corporación, previos informes de los Servicios Técnicos Municipales competentes en la materia y dictamen de la Comisión de Urbanismo, determinará estos casos y las condiciones especiales que juzgue convenientes y oportunas de seguridad, señalando el plazo de ejecución.

En ningún caso se producirá como efecto de lo anterior la reducción del número de plazas que hubieren sido autorizadas para el correspondiente estacionamiento o garaje en anterior expediente de instalación industrial o fin de obra.

ANEXO II

SERVICIOS HIGIENICOS EN LOS LUGARES PUBLICOS

REQUISITOS CON CARÁCTER MÍNIMO

(Circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad, Subdirección General de Medicina Preventiva).

El contenido de estas normas es de obligada observancia en todos los establecimientos industriales, comerciales y de servicios, tanto públicos como privados.

CONDICIONES Y TÉCNICAS DE USO

Localización

Los aseos y servicios sanitarios deberán ser independientes para cada sexo y hallarse claramente diferenciados con letreros indicadores. Las entradas se dispondrán de forma que sus interiores no se puedan observar desde lugares de paso o trabajo, admitiendo para ello el empleo de mamparas y ante-servicios.

Queda prohibido situar estos servicios en lugares que comuniquen directamente con cualquier otro en el que se almacenen o manipulen alimentos, procurando que abran hacia pasillos o corredores, ubicados a no más de una altura arriba o abajo de la planta en que se encuentran las personas a quienes vayan destinados.

Dimensiones

Compartimentos de inodoros

- La superficie será como mínimo de 0,80 por 1,40.
- La altura mínima será de 2,20 m.
- La luz de las puertas no será inferior a 0,62 m.

Las paredes y tabiques divisorios podrán tener una altura inferior a la del local, pero de manera que la parte superior no esté a menos de 2 m. y la inferior a no más de 0,20 m. respecto al piso.

Urinarios

El ancho de los urinarios denominados de "Capilla" o de "Teja" o la separación, no será inferior a 0,60 m. Estas divisiones tendrán un saliente de al menos 0,45 m y sus distancias al piso serán: inferior a 0,60 m y superior a 1,40 m.

Cuartos de aseo

Dispondrán de un pasillo de circulación de al menos 0,90 m de latitud.

Aparatos sanitarios

Inodoros

Responderá al tipo de sifón sencillo, con sello hidráulico de al menos 0,05 m. La cubeta será de material impermeable y totalmente vidriado. Los tabloncillos serán de material no absorbente, o recubierto de material con estas características y su color, en tono claro. Aquellas que se destinen en género masculino pueden ser de tipo "turco".

Cada taza estará provista de un aparato de descarga, que si es por el sistema de succión, el depósito quedará situado por lo menos a 1,50 m del borde superior de la taza y su capacidad será como mínimo de 10 l; si se emplea el sistema de inyección su capacidad no será menos de 15 l.

Urinarios

La cubeta será de material impermeable, y totalmente vidriada.



Por cada tres cubetas o fracción de este número, habrá de colocarse un aparato de descarga automática, situado por lo menos a 1,80 m del piso, con capacidad mínima de 10 l y coincidencia de descarga a la hora de 6.

Lavabos

Serán de material impermeable y su desagüe estará protegido por una rejilla o cruceta metálica.

El rebosadero será capaz para la evacuación total con grifo abierto y desagüe cerrado.

Impermeabilización

Los pisos, paredes y tabiques, así como los ángulos formados entre sí, se construirán a prueba de filtraciones. Estarán provistos de revestimientos lisos y susceptibles de fácil limpieza.

Hasta una altura de 1,50 m como mínimo, serán de material lavable, y resistentes a los agentes químicos empleados en la limpieza.

Se procurará solar el piso con ligera pendiente con el fin de poder recoger las aguas de baldeo mediante un drenaje con sifón hidráulico.

Iluminación

El mínimo nivel luminoso tanto natural como artificialmente, alcanzará un valor de 60 lux.

Suministro de agua

Los servicios higiénicos y aseos, dispondrán de agua corriente.

Condiciones de uso

Se dispondrá de recipientes distribuidores de jabón dentro del alcance de cada lavabo o ducha o se suministrará en pastillas individuales.

Las toallas serán individuales, de tela o papel, debiéndose contar con receptáculos apropiados para depositar las usadas.

Se admiten los secadores de aire caliente, a condición de que estén puestos "a tierra",

En los compartimentos de inodoros se contará con papel higiénico,

Número de servicios

Deberá existir el siguiente número en relación con el de visitantes

Varones

Superficie del local	Inodoros	Urinaris	Lavabos
Hasta 100 m ²	1	1	1
Hasta 250 m ²	2	2	2
Hasta 500 m ²	2	3	3
Más de 500 m ²	Un aparato más cada 250 m ²		

Mujeres

Superficie del local	Inodoros	Lavabos
Hasta 100 m ²	1	1
Hasta 250 m ²	2	2
Hasta 500 m ²	2	3
Más de 500 m ²	Un aparato más cada 250 m ²	

2. ALAGÓN: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CPU 2014/202.

Visto el expediente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alagón, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. — La nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones relacionadas con el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 26 de junio de 2018, tuvo entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 11 de septiembre de 2018. El precitado acuerdo del CPUZ resolvía sobre el presente expediente en los siguientes términos, tal y como reza su parte dispositiva:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado residencial, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Aprobar el Suelo Urbano No Consolidado a excepción de las Unidades de Ejecución núm. 14 y 24, de acuerdo con los anteriores fundamentos de derecho.

TERCERO.- Aprobar las nuevas incorporaciones de Suelo Urbano Consolidado, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

CUARTO.- Aprobar las nuevas incorporaciones de Suelo No Urbanizable, procedentes de las bolsas de Suelo Urbanizable No Delimitado, de acuerdo con los anteriores fundamentos de derecho.

QUINTO.- *Mantener la suspensión del Catálogo, debiéndose subsanar los reparos indicados en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.*

SEXTO.- *Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alagón.*

SÉPTIMO.- *Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.*

SEGUNDO. — La nueva documentación técnica presentada para el cumplimiento de prescripciones, lleva por título Plan General de Ordenación Urbana de Alagón, Texto Refundido Acuerdo del CPUZ (3 de julio de 2018), e incluye:

- Memoria Descriptiva.
- Memoria Justificativa.
- Anexos.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio de Sostenibilidad Económica.
- Catálogo.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

La nueva documentación digital también incorpora la documentación escrita y gráfica en formato editable y no editable.

Con fecha 10 de octubre de 2018 tuvo lugar nueva entrada de documentación, con el objeto de subsanar ciertos errores materiales que se detectaron durante el análisis de la documentación remitida.

TERCERO. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 6 de noviembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Cabe indicar aquí que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, fue modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción original.

SEGUNDO. — El municipio de Alagón contaba hasta la fecha como instrumento de planeamiento vigente una Adaptación –Modificación de Normas Subsidiarias a Plan General de Ordenación Urbana llevada a cabo en el año 2002 y publicadas las Normas Urbanísticas en el BOPZ del 6 de febrero de 2003. Consta la aprobación de 9 modificaciones de planeamiento general así como distintas figuras de planeamiento de desarrollo.

El presente Plan General se redacta en el marco de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón.

TERCERO. — A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según lo establecido en el Acuerdo de 26 de junio de 2018, cuyo contenido se reproduce en el presente acuerdo en negrita y cursiva.

—***“En relación a la Unidad de Ejecución 24 [...] La exención de la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento queda justificada, conforme la documentación aportada, en el artículo 134.5 letra a) de la ley 3/2009, Urbanística de Aragón. El mencionado artículo establece:***

“En suelo urbano no consolidado sometido a reforma interior podrá eliminarse la cesión de aprovechamiento al municipio o reducirla, en ambos casos excepcionalmente y de forma específicamente motivada, en aquellos ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado”.

El motivo para la eliminación de la cesión del 10% aportada es que se trata de un ámbito cuyo aprovechamiento medio es inferior al resto de ámbitos del mismo uso (industrial).

No se entiende suficientemente justificada dicha razón por dos motivos: en primer lugar, porque no se considera adecuada la relación entre el aprovechamiento medio y el valor de las parcelas resultantes que se deduce del razonamiento aportado. Y, en segundo lugar, porque se detecta que la UE-23 tiene el mismo aprovechamiento medio (0,356 m²/m²) conforme la documentación aportada, y en dicha unidad de ejecución se tiene en cuenta el 10% de cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento”.

En relación a este punto, la ficha aportada correspondiente a la UE-24 incorpora el 10% de aprovechamiento municipal subsanando el reparo conforme lo establecido en el Acuerdo.

—“Se detecta un error material en la ficha de la UE-1 ya que establece como superficie de parcela neta 3135 m² cuando debe indicar 3132,5 m², tal y como se señala en el cuadro inicial donde se muestran todas las Unidades de Ejecución”.

La documentación aportada corrige el error, estableciendo que la superficie neta de la UE-1 es 3132,5 m², lo que subsana el reparo.

—“La UE-14 se trata de un suelo vacante, cuyas viviendas colindantes son planta baja y planta baja más dos alzadas. En la misma calle también encontramos viviendas de planta baja más una alzada.

Si consideramos el cuadro comparativo de las unidades de ejecución propuestas, cabe destacar que esta unidad cuenta con la mayor densidad (viviendas por hectárea) y el mayor aprovechamiento medio de todas.

Es por ello, que no se entiende justificado el considerar el cálculo de la edificabilidad sobre parcela bruta ya que por un lado, parece que la intención es reducir la densidad del ámbito aumentando la zona verde voluntariamente, pero por otro, al considerar la parcela bruta para el citado cálculo, la densidad se está multiplicando por dos.

—Sup. bruta UE-14: 2169,34 m².

—Sup. neta UE-14: 1040,08 m².

—Índice de edificabilidad: 1,5 m²/m².

—Superficie construible máxima planteada (considerando sup. bruta): 3254,01 m².

—Superficie construible máxima teórica (considerando sup. neta): 1560,12 m².

*La ocupación máxima en esta calificación (Residencial ensanche R2) es 75% en planta baja y primera y 50% en el resto de plantas alzadas. Si se toma la parcela neta, el 75% es 780,06 m², por lo que la superficie construible máxima teórica permitiría planta baja más una planta alzada (780,06 * 2= 1560,12 m²), siempre y cuando se ajustara a la máxima ocupación permitida.*

Por tanto, se deberá justificar adecuadamente la necesidad de considerar la parcela bruta para el cálculo de la superficie construible máxima, o ajustar la zona verde propuesta, de tal modo que no se considere como un posible agravio comparativo en relación al resto de unidades de ejecución”.

En cuanto a la UE 14, la documentación aportada considera la edificabilidad teniendo en cuenta la superficie neta de la parcela como en el resto de Unidades de Ejecución. Esto hace que la edificabilidad sobre suelo bruto y el aprovechamiento medio de la unidad sean acordes con el resto de ámbitos del suelo urbano no consolidado.

El reparo se considera subsanado.

—“La tabla a la que hace referencia el Acuerdo ahora se sitúa en la p.97 de la Memoria Justificativa. El producto de factores del SUZ-D/R-1 sigue siendo erróneo, debiendo figurar 0,6498 y no 0,6566 como se ha calculado. Se puede considerar como un error material”.

Se comprueba que los números que aparecían en la citada tabla se mostraban con dos decimales, mientras que en la documentación digital editable (Excel) se estaba trabajando con cuatro. El resultado que se muestra en la Memoria Justificativa, por tanto, es correcto, aunque al utilizar los números con dos decimales parecía que se había cometido un error. Ahora la tabla muestra los cuatro decimales. No se realiza ninguna consideración más al respecto.

El reparo se considera subsanado.

—“La Comisión Provincial de Patrimonio Cultural suspendió la emisión de informe respecto del Plan General de Alagón. Se entiende que se mantiene dicha suspensión a fecha de redacción del presente informe ya que la nueva documentación no incluye el Catálogo entre sus documentos ni se presenta informe favorable de la CPPC”.

La documentación aportada incluye el Catálogo como documento, pero no se ha aportado el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, por lo que este documento seguiría quedando en suspenso. Señalar que una de las prescripciones de la Comisión a la hora de suspender la emisión de informe es incorporar las fichas de los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal.

CUARTO.- Analizada la nueva documentación del PGOU de Alagón aportada, en relación al cumplimiento de prescripciones contenidas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 26 de junio de 2018, de acuerdo a lo expuesto se establecen las siguientes conclusiones:

- Se puede proceder a la aprobación de la UE-14 y de la UE- 24.
- Mantener la suspensión del catálogo.

Como conclusión, en el CPUZ consta un ejemplar impreso con la documentación corregida, al cual se debe incorporar un CD con la documentación digitalizada. Dicho CD se solicitó al equipo redactor junto con otro ejemplar completo (documentación impresa + CD). Todo ello, sin perjuicio de la necesidad de remitir la documentación a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural para que evacuen el correspondiente informe favorable.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Alagón, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho..

SEGUNDO. — Mantener la suspensión del Catálogo, debiéndose subsanar los reparos indicados en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

TERCERO. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alagón.

CUARTO. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón, así como las normas urbanísticas, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

NORMAS URBANÍSTICAS PGOU ALAGÓN

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I. VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1. Objeto, ámbito y antecedentes de las normas del Plan General

1. El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU) tiene por objeto la ordenación del municipio de Alagón y a tal efecto, de conformidad con la legislación vigente, organiza los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo. Asimismo, estas Normas delimitan por sí mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y las condiciones para su ejercicio.

2. Constituyen el ámbito de aplicación de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del territorio del municipio de Alagón.

3. La revisión y adaptación de las anteriores Normas Urbanísticas a Plan General se lleva ahora a cabo en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

Artículo 2. Vigencia de las normas del PGOU

1. La vigencia del PGOU se produce desde la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, conforme se establece en el Art. 73 de la Ley Urbanística de Aragón 3/2009 de 17 de junio (LUA-09); su vigencia será indefinida, estableciendo el horizonte temporal máximo de gestión en veinte años; sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Ordenanzas y Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o que resulten procedentes al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo), LUA-09 y sus disposiciones reglamentarias o de aquellas normas que las sustituyan o complementen.

Artículo 3. Revisión del PGOU

1. El PGOU deberá ser objeto de revisión en los siguientes supuestos:

- Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Alagón y que así lo dispongan o lo hagan necesario.
- Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a la agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.
- Por agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad del suelo residencial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

2. Tendrá la consideración de revisión del PGOU cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las siguientes:



- a) Las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectada, la alteración de sistemas generales o la alteración del sistema de núcleos de población.
- b) Las que determinen, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria.

3. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la redacción del PGOU.

4. Las circunstancias que hacen exigible la revisión del PGOU se entienden sin perjuicio de las facultades de la corporación municipal para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación que exijan revisión del Plan.

Artículo 4. Modificación del PGOU

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y, en general, la que pueda aprobarse sin que ello obligue a reconsiderar globalmente el Plan por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se consideran, en principio, modificaciones del Plan General:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación y las propias Normas de este Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en el PGOU para cada clase de suelo.
- b) La aprobación, en su caso, de instrumentos de ordenación municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU, se hayan o no previsto en estas Normas.

3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del PGOU estarán sujetas a lo establecido en el Art. 78 de la LUA-09 o de aquella que la sustituya.

Artículo 5. Referencias normativas

En todos los artículos, de las presentes normas, con referencias normativas se entenderá la aplicación de estas o de aquellas que las sustituyan.

CAPITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Sección 1. Disposiciones generales sobre régimen del suelo

Artículo 6. Estructuración del suelo

Las normas y planos del Plan General municipal de Ordenación Urbana establecen la estructura general y orgánica del territorio sobre la base de la definición de los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular los sistemas generales, viarios y espacios libres, y de la clasificación del suelo, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

Artículo 7. Infraestructuras y equipamientos urbanísticos.

Las infraestructuras y equipamientos son el conjunto de servicios de uso público destinados a la satisfacción de las demandas urbanas de los ciudadanos, que comprenden el sistema de Infraestructuras, el sistema de servicios urbanos, el sistema de Espacios libres y zonas verdes y el sistema de Equipamientos.

Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán en función del ámbito espacial del servicio como sistemas generales o dotaciones locales.

Artículo 8. Sistemas Generales

Satisfacen las demandas urbanas de toda o gran parte de la población del municipio, o de incidencia o interés supralocal o autonómico, previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial.

Sus condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en los Títulos II y VIII de estas Normas.

N P O B

Artículo 9. Dotaciones locales

Satisface las demandas urbanas en ámbitos espaciales de ordenación concretos establecidos por el planeamiento, tanto en suelo urbano como urbanizable, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

Artículo 10. Clasificación del suelo

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El Plan distingue las siguientes clases de suelo, grafadas en los planos de Clasificación de Suelo y cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en el Título IV, V y VI de estas Normas:

- a) El suelo urbano está constituido por las áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios generales.
- b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.
- c) El suelo urbanizable comprende los terrenos que según el PGOU pueden ser objeto de transformación por no ostentar, a los efectos legales, la condición de urbanos o no urbanizables, y que por tanto pueden soportar el crecimiento urbano previsto.

Artículo 11. Calificación del suelo

1. Mediante la calificación del suelo, las Normas del PGOU determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbano están sujetas al desarrollo parcial o especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

- Red viaria, comunicaciones y transportes.
- Espacios libres, parques y jardines públicos.
- Servicios e infraestructuras urbanas.
- Equipamientos.
- Residencial.
- Productivos.
- Servicios terciarios.

El carácter dotacional de los usos se entiende sin perjuicio de que el suelo en que se implantan sea de titularidad pública o privada, o de que formen parte de los sistemas generales o bien constituyan dotaciones locales.

Artículo 12. División del suelo en razón de su ordenación detallada

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en estas Normas para las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

- a) En el suelo urbano:
 - a.1) Suelo urbano consolidado (SU-C), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.
 - a.2) Suelo urbano no consolidado (SU-NC), definidas como unidades de ejecución, son aquellas áreas no consolidadas para las que las presentes Normas contienen, bien la ordenación básica con remisión para el detalle a un ulterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma, o bien, una ordenación detallada pendiente de ser completada mediante Estudios de Detalle.

Las obligaciones de cesión aplicables serán las que se deriven de los respectivos planeamientos recogidos y de los instrumentos de gestión correspondientes, según resulte de su situación administrativa y de la legislación urbanística aplicable.

- b) En el suelo no urbanizable (SNU):

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

 - b.1) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos;

así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

- b.2) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el Plan General y, en su caso, por Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.
- c) En el suelo urbanizable (SUZ):
 - c.1) Suelos urbanizables delimitados en sectores (SUZ-D), sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.
 - c.2) Suelos urbanizable no delimitados (SUZ-ND) de carácter residual, respecto a los cuales se establecen parámetros generales para su eventual desarrollo urbano, señalando las condiciones bajo las que se admite en ellos delimitar sectores, a desarrollar posteriormente del mismo modo que los urbanizables delimitados directamente por el Plan General.

2. Atendiendo a las características de la ordenación aplicada en las distintas zonas en que se divide el suelo urbano, se distinguen las siguientes calificaciones pormenorizadas:

- Casco antiguo
- Ensanche
- Industrial
- Terciario
- Equipamiento
- Espacio libres de uso público
- Servicios urbanos
- Sistema general ferroviario

Sección 2. Disposiciones generales sobre el desarrollo de las Normas del PGOU

Artículo 13. Competencias

1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Alagón, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central y la Comunidad Autónoma de Aragón el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que estas Normas persiguen.

Artículo 14. Instrumentos de desarrollo del PGOU

Según ostentan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del PGOU se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentos que se señalan en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos de desarrollo.

Artículo 15. Figuras de planeamiento

- a) Planes Parciales de Ordenación, directamente formulados para el suelo urbanizable.
- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Artículo 16. Figuras complementarias

Para desarrollar la ordenación en áreas limitadas o para precisar la regulación de materias específicas, las propias Normas del Plan General o alguno de los instrumentos de planeamiento referidos en el artículo anterior, pueden ser complementados mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales.

Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que se versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU o bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

Sección 3. Disposiciones generales sobre ejecución del planeamiento

Artículo 17. Objeto

La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación del TRLS y de la normativa urbanística autonómica, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como las cesiones de terrenos para dotaciones públicas y las de aquellos donde se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración y las condiciones de ejecución de la urbanización.

Artículo 18. Condiciones previas a toda actuación urbanística

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable, Planes Especiales o Estudios de Detalle en unidades de ejecución del suelo urbano.

2. La ejecución de los Sistemas Generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el PGOU, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

3. De acuerdo con el articulado de la LUA-09, las Unidades de Ejecución y los Sectores se delimitarán:

- En suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, a través del Plan General.
- En suelo urbanizable no delimitado, las Unidades de Ejecución se delimitarán conforme se produzca su delimitación.

4. El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Cuarto de la LUA-09: expropiación, cooperación, compensación, gestión indirecta por urbanizador. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 129 de la LUA-09.

Artículo 19. Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial el que en su caso corresponda al Ayuntamiento conforme a las propias Normas del Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para la nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el Art. 149 y ss. de la LUA-09, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

4. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 154 de la LUA-09.

CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 20. Clases de proyectos

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización y de obras ordinarias.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

Artículo 21. Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. Se entiende por Proyecto Técnico aquel documento que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalente en memoria descriptiva y justificativa, pliego de condiciones, planos y presupuesto, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en normativa vigente, de ámbito estatal o de la Comunidad Autónoma de Aragón. En su memoria deberán especificar el plazo previsto para la ejecución de la obra.



3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Las obras que deban someterse a declaración responsable no requerirán proyecto técnico que acompañe a la solicitud de licencia, bastando con la presentación por el promotor de una documentación sustitutiva con plano de emplazamiento y memoria que sitúen y describan las obras, hagan plenamente comprensible su alcance y naturaleza, así como su plazo de ejecución y su presupuesto.

5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a esta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en la documentación aprobada o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Análogamente se actuará con las documentaciones de obra menor.

Sección 2. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias

Artículo 22. Definición, clases y características generales

1. Los proyectos de urbanización son obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

2. Los proyectos de urbanización comprenderán la documentación y se tramitarán conforme señala el artículo 144 de la LUA-09.

Sección 3. Proyectos de edificación

Artículo 23. Definición, y clases de las obras de edificación

1. Se entiende que son obras de edificación e instalaciones de mayor entidad aquellas actuaciones que precisen de licencia y requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal ya sea por su complejidad, volumen o afectación a terceros, y que estarán recogidas en la Ordenanza municipal específica.

2. Se entiende, con carácter informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos, que son obras de edificación e instalaciones de menor entidad las actuaciones que precisan de formulación de declaración responsable y requieren ser documentados técnicamente conforme a la Ordenanza municipal específica:

- a) Construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta de altura máxima tres metros y medio (3,5) y superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15).
- b) Renovación de instalaciones en las construcciones
- c) Retejados de cubierta (no supondrán el cambio de la estructura, distribución del mismo, pendiente o materiales existentes etc).
- d) La colocación de vallados de altura igual o inferior a dos metros y medio (2,5).
- e) La colocación de andamios.

3. Se entiende, con carácter informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos, que son de tipo menor las actuaciones que precisan de formulación de comunicación previa:

- a) El enfoscado o revestido de muros
- b) Las pinturas o revocos de fachadas y medianiles
- c) La colocación de carpintería y su pintura, barnizado o lacado.
- d) La reparación de repisas de balcón
- e) La reparación o sustitución de solados, escayolas, chapados, tabiques interiores, canalones, bajantes.
- f) La colocación de anuncios, carteles, toldos.

4. Los proyectos de edificación son documentos técnicos que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

5. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos II y ss. de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- Obras en los edificios existentes
- Obras de demolición
- Obras de edificación de nueva planta

Artículo 24. Obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación,



con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de sus locales, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que puedan darse, de modo individual o asociadas entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y particulares de cada zona.
- e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

En función del ámbito y alcance de las obras, se distinguen:

- e.1) Obras de reestructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.
- e.2) Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. Las obras de reestructuración, para mejorar las condiciones de habitabilidad y/o accesibilidad existentes y adaptarlas a las normativas vigentes, podrán comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.
- f) Obras exteriores: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar su volumetría y morfología general. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 25. Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial

Artículo 26. Obras de nueva edificación

Comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- b) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
- c) Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.
- d) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

Sección 4. Proyectos de actividades y de instalaciones

Artículo 27. Definición

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos suscritos por técnico con competencia suficiente y adecuada a su objeto, que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para el ejercicio de una actividad determinada.

2. La licencia ambiental de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica (artículo 230 de la LUA-09).

3. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos de actividades incluidas en el Anexo VII de la Ley 7/2006, de protección ambiental de Aragón y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad (artículo 232 de la LUA-09).

4. La instalación se todo tipo de establecimientos comerciales no estará sujeta a licencia o autorización comercial alguna, no obstante, con el fin del interés general, los establecimientos comerciales que tengan una superficie de exposición y venta de más de 2.500 m² deberán solicitar licencia comercial que sólo se podrá tramitar, y en su caso otorgar, una vez que el Ayuntamiento haya concedido expresamente las licencias de obras y ambiental de actividades clasificadas, o de cualquier otro que le corresponda en virtud de la normativa vigente.

De acuerdo con el Real Decreto-ley, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, para el caso de actividades minoristas y de prestación de determinados servicios, previstos en el anexo de dicho decreto ley, cuya superficie de exposición y venta al público no sea superior a 300 m², no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previas de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras análogas que sujeten previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento comercial. El art. 4 de dicha ley recoge que las licencias previas que no puedan ser exigidas serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas.

5. La primera ocupación de los edificios y la modificación de los usos de los mismos cuando no requiera licencia ambiental de actividad clasificada ni de apertura deberá estar precedida de la declaración responsable del titular.

Artículo 28. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, la normativa vigente en materia de espectáculos públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Artículo 29. Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones

1. Los Proyectos de Actividad deberán definir la actividad como tal, y además deberá incluir todas las instalaciones necesarias para poner en marcha la actividad, es por ello, que los proyectos de instalaciones deberán incorporarse al proyecto de actividad, a fin de comprobar la correcta coordinación y justificación del mismo como un todo en conjunto.

2. Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones valorarán razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etc., justificando la adecuación del emplazamiento conforme a las condiciones de admisibilidad recogidas en estas Normas.

3. A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en Kcal/m²; los ruidos audibles en el punto más desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo.

4. La exclusión de los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local a la que se refiere el punto anterior de este artículo, en relación con el cómputo de la potencia instalada, se entiende que sólo es aplicable para categorizar la admisión y compatibilidad de usos en las distintas zonas urbanas, sin que ello implique que las propias instalaciones no computadas estén exentas de la calificación regulada más adelante en el artículo 73 de estas Normas.

CAPITULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

Sección 1. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Artículo 30. Exigencia

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en los siguientes artículos.

2. Están sujetos a licencia urbanística, con carácter informativo y no limitativo, y sin perjuicio de la regulación específica que establezca la Ordenanza municipal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo y el subsuelo:

- a) Movimientos de tierra, excavaciones, parcelaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación
- b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, con excepción de las sujetas a declaración responsable
- c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio o produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- d) Obras de todo tipo en edificaciones recogidas en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.
- e) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares ya sean provisionales o permanentes.

3. Están sujetos a declaración responsable, con carácter informativo y no limitativo, y sin perjuicio de la regulación específica que establezca la Ordenanza municipal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

- a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- c) Renovación de instalaciones en las construcciones.
- d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
- e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o paisajes protegidos.

4. Los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo y el subsuelo que no estén sujetos a licencia urbanística ni declaración responsable estarán sujetos a comunicación previa.

5. Mediante Ordenanza municipal se desarrollará la documentación precisa para la tramitación de cada título jurídico habilitante.

Artículo 31. Licencias de parcelación

1. Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar los actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

2. Todo acto de parcelación urbanística está sujeto a previa licencia municipal.

3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbanizable y urbano no consolidado hasta que no estén aprobados los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística asignados a cada clase de suelo.

4. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU en que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que son, en su caso, aptas para la edificación.
- b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes Normas.
- d) Datos de cada parcela resultante referentes a: superficie mínima, aprovechamiento, edificabilidad y usos.



5. En el caso de que la parcelación sea simple y no conste de sucesivas parcelaciones de la finca matriz, se podrá sustituir dicho proyecto por documentación gráfica y escrita en las que consten la parcela actual y las resultantes, debidamente superficiadas y acotadas, a una escala mínima de 1:1.000, justificando el cumplimiento de la normativa urbanística

6. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Cualquier división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

7. Declaración acreditativa de la innecesariedad de licencia de parcelación.

Toda parcelación de terrenos cuya naturaleza no sea urbanística estará sujeta a la declaración municipal previa de que no es necesaria la obtención de licencia de parcelación, salvo que se trate de operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

La declaración acreditativa de la innecesariedad de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

- a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.
- b) Acreditación de la titularidad.
- c) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.
- d) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

Artículo 32. Licencias de obras

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refiere el punto 1 del Artículo 23, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 30.2.

Artículo 33. Licencias de obras de urbanización

1. Las obras de urbanización ligadas a las operaciones de transformación urbanística de los suelos se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, ligado al previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 34. Licencias de obras de edificación

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si esta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.
- b) Proyecto técnico de obras de edificación.
- c) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- d) Contar el polígono o la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias establecidas en el artículo 240 de la LUA-09.
- e) Obtención de la licencia de actividad o instalación, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. Si se trata de resolución única, se obtendrá la licencia de actividad simultáneamente a la de obras y no con carácter previo, en las condiciones establecidas en el artículo 44.

f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

g) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Bajo ningún concepto podrán comenzarse obras con licencia sobre un proyecto básico, debiéndose obtener también la licencia para el correspondiente proyecto de ejecución.

Artículo 35. Transmisión de licencias de obras

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implicadas. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 36. Modificaciones de las licencias

Requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

Artículo 37. Caducidad y suspensión de licencias de obras

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzasen las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse prórroga de seis (6) meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

5. Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.

Artículo 38. Control de la ejecución de las obras

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y la de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 39. Revocación de licencias de obras

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación, con independencia de que



experimenten los procesos de revisión oportunos, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado no conceder la licencia.

Artículo 40. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 265 de la LUA-09.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento dentro de los plazos establecidos en la LUA-09, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 266 de la LUA-09.

Artículo 41. Demoliciones

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

2. La fecha prevista para el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de treinta (30) días.

3. En caso de urgencia por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

Artículo 42. Excavaciones y movimientos de tierra

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, así como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

Artículo 43. Licencias de actividades e instalaciones

1. Tal y como se establece en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada.

2. Son actividades clasificadas las que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas con arreglo a las siguientes definiciones:

- a) Molestas: las que constituyan una perturbación por los ruidos o vibraciones o que produzcan manifiesta incomodidad por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.
- b) Insalubres: las que den lugar a desprendimientos o evacuación de sustancias o productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
- c) Nocivas para el medio ambiente: las que sean susceptibles de causar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua o el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos naturales.
- d) Peligrosas: las que tengan por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar o eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

3. En todo caso se excluirán del sometimiento a la licencia ambiental de actividades clasificadas los siguientes supuestos:

- Aquellas actividades que estén sujetas al otorgamiento de autorización ambiental integrada.
- Aquellas actividades que según lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, no tengan la consideración de clasificadas y, en



todo caso, las enumeradas en el Anexo VII de la citada Ley, que estarán sujetas a la licencia municipal de apertura prevista en la legislación de régimen local.

4. No se someterán a la calificación ambiental regulada en el Título V de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, las actividades que estén sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

5. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

6. La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y a la reglamentación técnica que sea de aplicación.

Artículo 44. Resolución única

1. Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

2. La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

- a) La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.
- b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

Artículo 45. Ocupación o funcionamiento de edificios e instalaciones

1. La puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa declaración responsable de su titular, requerirá la comprobación por parte de la Administración de que éstos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias de obras y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a declaración responsable de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones, la apertura y el traspaso de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la declaración responsable requiere acreditar o cumplimentar los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate y que estarán recogidos en la Ordenanza municipal específica:

- a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación sin cumplir los requisitos exigidos, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultase ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

Sección 2. Información urbanística

Artículo 46. Publicidad del planeamiento

El principio de publicidad del planeamiento de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

- a) Consulta directa del planeamiento (no se considera vinculante).
- b) Consultas previas (no se considera vinculante).
- c) Informes urbanísticos (se considera vinculante).
- d) Cédula urbanística (se considera vinculante).

Artículo 47. Consulta directa

1. Toda persona tiene derecho a ver por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, se dispondrá en dependencias municipales de una copia completa de la documentación del PGOU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles las relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de los proyectos de parcelación aprobados y sus licencias concedidas, y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 145 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 48. Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión. Para los suelos urbanizables no delimitados, el artículo 355 de estas Normas detalla las condiciones de consulta previa a la delimitación de nuevos sectores.

Artículo 49. Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

Artículo 50. Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes

Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de treinta (30) días y previo pago de los correspondientes derechos, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos, o en relación con la cual desee plantear cualquier acción en la que tenga condición de parte interesada.

CAPITULO V. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

Sección 1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 51. Obligaciones de conservación

Los propietarios de terrenos, edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

Artículo 52. Contenido del deber de conservación

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Quinto de la LUA-09:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de las edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones particulares, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4.^a, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.



Artículo 53. Órdenes de ejecución para la conservación

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del Art. 9 del TRLS y Art.252 de la LUA-09, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado 1.a) de este artículo, podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance; cuando lo rebasasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general, se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento.

Artículo 54. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Cuanto se establece en la presente Sección respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación específica sobre arrendamientos urbanos.

Sección 2. Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 55. Contenido del deber de conservación

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el artículo 220 de las presentes Normas y deberá estar conforme a la alineación señalada en este PGOU.

2. Tratamiento de la superficie: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

Artículo 56. Destino provisional de los solares

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Sección 3. Infracciones y procedimiento

Artículo 57. Orden municipal de ejecución

De conformidad con el artículo Título V, Capítulo V, Sección 1.ª de la LUA-09, cuando los propietarios del inmueble desatendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 52 de estas Normas.

Artículo 58. Infracciones

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo

con las disposiciones establecidas en los artículos 274 y ss. de la LUA-09 y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en el artículo 277 de la LUA-09.

Artículo 59. Procedimiento

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo 52.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa (artículo 252 de la LUA-09).

Artículo 60. Derribo de edificios catalogados

Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribasen o desmontasen un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, en cuanto propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan con arreglo a lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Sección 4. Estado ruinoso de las edificaciones

Artículo 61. Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Título V, Capítulo V, Sección 2.ª de la LUA-09. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.

Artículo 62. Obras de reparación

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de la reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Artículo 63. Bienes catalogados

Los bienes incluidos en el Catálogo de estas Normas no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisasen los mismos.

Artículo 64. Obligación de demoler

1. La declaración del estado de ruina de una edificación o de parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Artículo 65. Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada; en él se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y se le dará fin mediante resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Artículo 66. Expediente contradictorio

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto de ruina inminente contemplado

en el artículo 259 de la LUA-09, que el Alcalde disponga todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. El desalojo provisional y las medidas cautelares adoptadas respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración legal de ruina.

CAPITULO VI. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Artículo 67. Edificaciones e instalaciones existentes calificadas fuera de ordenación

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

2. Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación:

- Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, por afectar alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados, según lo establecido en el artículo 75 de la LUA-09.
- Los que se encuentren situados en suelos no urbanizables (parcelaciones de la Olla de Pinseque y Camino de Miraflores), suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las Normas del PGOU se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- Los que estén destinados a usos cuyas repercusiones ambientales contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

3. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la seguridad y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las dichas obras.

No se considerarán fuera de ordenación los edificios que sobrepasen la ocupación y edificabilidad máximas, que no cumplen con la parcela mínima, sobrepasen ella altura de plantas, del edificio el número de plantas, etc.

Artículo 68. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación

Cuando no estén explícita o implícitamente calificados como fuera de ordenación en virtud del artículo anterior, los edificios erigidos con autorización municipal y edificados de acuerdo a las condiciones de la misma antes de la aprobación de este plan o de los planes que lo desarrollen no se entenderán incluidos en dicha calificación aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el planeamiento.

Estos edificios podrán ser objeto de las siguientes obras:

- De consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidos a usos permitidos por el plan;
- De mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene,
- De medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento.

No podrán ser objeto de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el planeamiento.

Artículo 69. Edificios existentes no disconformes con el Plan General

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos existentes entre el artículo 24 y el artículo 26 de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el Suelo No Urbanizable

Artículo 70. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando

así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el Art. 27.4 de la LUA-09.
CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO VII. GENERALIDADES

Artículo 71. Finalidad

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40 y ss. de la LUA-09 es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, delimitando en este los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:

- a) Disposiciones legales de carácter general
- b) Compatibilidad de usos entre sí

3. Las limitaciones que se establecen para los usos en estas Normas tienen carácter de mínimos, y podrán concretarse en condiciones más restrictivas en la redacción de Planes Parciales o Especiales para los ámbitos respectivos.

Sección 1. Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general

Artículo 72. Definición

Esta sección se ocupa de limitaciones que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de las Normas del Plan General, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 73. Aplicación

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una norma particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

- Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.
- Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la formativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 74. Calificación de actividades

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y la normativa que la complementa o sustituya.

Sección 2. Compatibilidad entre usos

Artículo 75. Definición

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

Artículo 76. Uso global

Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial, Dotacional y Equipamiento.



Artículo 77. Uso pormenorizado

Uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

Artículo 78. Uso mayoritario

En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

Artículo 79. Uso característico

El mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los Coeficientes de Homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.

Artículo 80. Uso compatibles

Los que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Artículo 81. Usos prohibidos

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas Normas del Plan General o por los diferentes instrumentos de planeamiento que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las Normas del Plan General.

Artículo 82. Uso preexistente con anterioridad a la vigencia del PGOU

El materializado en una parcela concreta o zona de ordenación urbana. Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

Artículo 83. Usos tolerados

1. Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Para que un uso sea tolerado, este debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine su calificación de “fuera de ordenación” debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal, en el casco urbano o en zonas específicas, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud públicas.

3. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.
- b) Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:
 - Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
 - La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
 - La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
 - La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

Artículo 84. Usos fuera de ordenación

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 75 de la LUA-09.

Sección 3. Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos

Artículo 85. Definición

Las limitaciones a los usos consideradas en esta sección son las que se derivan de las Normas del Plan General en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso de que se trate, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

Artículo 86. Situaciones de los usos

- Situación 1.^a) Local en edificio con viviendas, con acceso común con estas.
- Situación 2.^a) Local en edificio con viviendas, con acceso independiente de estas.
- Situación 3.^a) Local en edificio de usos mixtos e independientes entre sí y distintos al residencial.
- Situación 4.^a) Edificio de uso no residencial medianero.
- Situación 5.^a) Edificio de uso no residencial exento.

Artículo 87. Limitaciones generales

Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que, según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada uso y zona, y en todo caso las siguientes:

1. Locales en sótano: Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen. Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano si la capacidad del local es inferior a 100 personas.

2. Los usos de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, se consideran siempre usos compatibles salvo que exista norma legal alguna que lo impida.

CAPITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Sección 1. Determinaciones generales

Artículo 88. Definición

Las condiciones particulares de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

Artículo 89. Clasificación de los usos por su finalidad

1. Los diferentes espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial
 - a.1) Unifamiliar
 - a.2) Colectiva
 - a.3) Turístico
 - a.4) Vivienda protegida
- b) Uso terciario
 - b.1) Comercial
 - b.2) Hotelero
 - b.3) Residencia comunitaria
 - b.4) Oficinas
 - Servicios de la Administración
 - Oficinas
 - Despachos profesionales de tipo doméstico
 - b.5) Recreativo
- c) Usos productivos
 - c.1) Uso agrario
 - Taller agropecuario
 - Almacén agropecuario
 - Explotaciones ganaderas
 - c.2) Uso industrial
 - 1.^a: Talleres artesanos
 - 2.^a: Industria compatible
 - 3.^a: Taller de automoción
 - 4.^a: Industria incompatible
 - 5.^a: Industria peligrosa.



- c.3) Almacenaje
- c.4) Logístico
- d) Uso dotacional
 - d.1) Infraestructuras
 - Viario
 - Ferroviario
 - d.2) Servicios urbanos
 - d.3) Espacios libres y zonas verdes
 - Parques, plazas y jardines
 - Paseos peatonales
 - Áreas de juego
- e) Equipamientos
 - e.1) Docente
 - e.2) Social
 - e.3) Deportivo
 - e.4) Equipamiento polivalente

Artículo 90. Diferentes usos en un mismo edificio

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie.

Artículo 91. Locales en sótano

1. Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.

2. Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano si la capacidad del local es inferior a 100 personas.

Sección 2. Uso residencial

Artículo 92. Definición y clases

1. Es aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:
- a) Unifamiliar: Es el uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.
 - a.1) Unifamiliar aislada: su edificación está situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero.
 - a.2) Unifamiliar pareada: su edificación principal está en contacto con otra edificación en un único lindero.
 - a.3) Unifamiliar en hilera: su edificación principal está en contacto con otras edificaciones en dos linderos, o bien está pareada con un grupo de viviendas en esa disposición.
 - b) Colectiva: uso mayoritariamente residencial que comprende dos o más viviendas sobre una unidad parcelaria, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y/u otros elementos comunes.
 - c) Turístico: aquel que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares destinada al alojamiento temporal o de segunda residencia.
 - d) Vivienda protegida: aquel uso residencial de vivienda, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la comunidad autónoma.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 93. Vivienda exterior

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

N B O P

a) Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 2,60 metros, medidos en el interior. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese, y en ella se podrá inscribir un círculo de diámetro 2,60 m.; el hueco habrá de recaer a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

- Un vial o espacio libre público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo a viario o espacios verdes de uso público, determinada de acuerdo con las normas particulares de cada calificación.
- Un patio de parcela abierto, acorde con las condiciones indicadas en el artículo 191 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse, un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 9'00 metros siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.

En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre.

- Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 9'00 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubierta plana y un tratamiento unitario y decoroso en todo el ámbito del espacio libre.

Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

b) Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 94. Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones.

1. Toda vivienda contará como mínimo con cocina, estancia principal, un dormitorio doble y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia principal-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, sin incluir en dicho cómputo los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie.

Estancia	Superficie (m ²)	Lado del cuadrado inscrito libre de obstáculos (m)	Longitud libre del lado menor (m)
a) Estancia principal en vivienda de 1 dormitorio (1) (2)	16,00	3,30	2,70
c) Cocina (3) (4)	6,00	1,80	1,80
e) Dormitorio doble	12,00	2,60	2,60
f) Dormitorio sencillo	8,00	2,00	2,00
g) Cuarto de aseo:			
Principal o único	4,00		1,50
Secundario	1,50		1,20

(1) Por cada dormitorio adicional, se incrementará la superficie en dos metros cuadrados (2 m²).



(2) En caso en que alguno de los lados del solar contiguos a la alineación forme un ángulo superior a 15° con la perpendicular a ella, y su frente de fachada sea menor de 15 metros, si la estancia principal adosada a la medianera no perpendicular a la fachada, bastará con la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro, tangente a la cara interior del paramento de fachada, y ancho entre paramentos de al menos 2,50 m.

(3) Por cada estancia adicional, se incrementará la superficie en un metro cuadrado (1 m²).

(4) En caso de que la cocina se sitúe integrada en la estancia principal, la superficie vertical abierta de relación entre ambas será de al menos tres metros cuadrados y medio (3,5 m²), y tendrá al menos una anchura de un metro ochenta (1,80) metros lineales. La superficie mínima será de cuatro (4) metros cuadrados en el caso de viviendas de un solo dormitorio.

En todas las estancias, salvo baño y aseos, se deberá poder inscribir en la planta la forma del cuadrado base descrita anteriormente, de manera que al menos tenga un punto de contacto con el plano definido por la cara interior del cerramiento de fachada a través del cual ventile e ilumine. A los efectos de establecer el ancho mínimo de las piezas de las viviendas, se entenderá que dos paramentos que delimitan una pieza están enfrentados si el ángulo que forman entre si es menor de 60°. Si el ángulo que forman dos paramentos es mayor o igual a 60°, no se consideraran paramentos enfrentados y no será exigible respetar entre ellos la distancia mínima anterior.

Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

Vestíbulo. Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

Tendedero. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle. No interferirá en la iluminación y ventilación de piezas vivideras. En el caso de tendido a patio interior, no será necesaria la protección de vistas.

- Tendederos abiertos. Las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías etc. que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.

- Tendederos cerrados. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por la normativa térmica, acústica etc. para cierres con el exterior.

La superficie mínima del tendedero cerrado será de 2,4 m², dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m² y tendrá prevista la evacuación de agua.

A los tendederos cerrados no podrá abrir ningún hueco que resulte necesario para la iluminación o ventilación de la vivienda.

4. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo, salvo en las viviendas de un único dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño o aseo se podrá realizar exclusivamente desde el dormitorio o desde un pasillo independiente de la estancia principal y la cocina.

5. En dormitorios se computarán espacios con anchos menores a los exigidos cuando sirvan de acceso directo a espacios de almacenamiento, baños o aseos, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de la pieza.

6. En las piezas abuhardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:

- Una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el presente artículo de estas normas, deberá tener una altura igual o superior a 1'90 metros;
- El volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'50 metros de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2'60 metros la superficie mínima exigida en razón de su destino según el presente artículo.

7. No se admitirán estancias con una superficie superior o igual a seis (6) metros cuadrados sin iluminación o ventilación natural

8. En el caso de Viviendas de Protección Pública, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

Artículo 95. Altura de techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabado será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinticinco (225) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares se podrán mantener alturas inferiores a doscientos sesenta (260) cms. hasta en el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil. Esta altura no podrá ser inferior a los doscientos veinticinco (225) centímetros.

Artículo 96. Requisitos mínimos en actuaciones de rehabilitación

En actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones descritas en el artículo 94, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas. Igualmente se podrán mantener las alturas existentes, salvo que se modifique la posición de los forjados existentes o se proceda a adaptar a uso de vivienda locales que no tuviesen dicho uso.

Sección 3. Uso terciario

Artículo 97. Definición y clases

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios. Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Comercial: Aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

b) Hotelero: Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.

c) Residencia comunitaria: incluye las actividades destinadas al alojamiento estable, con carácter permanente o semipermanente, de grupos sociales definidos, que no configuran núcleo familiar, y con existencia de servicios comunes e imposibilidad de división horizontal del inmueble.

Los usos asimilables a la residencia comunitaria que, por su naturaleza, sean también encuadrables en los equipamientos docente, sanitario, asistencial o religioso, podrán implantarse indistintamente en suelos pertenecientes al sistema de equipamientos así calificados o en suelos en los que se admitan usos lucrativos, en las condiciones establecidas por la regulación de la calificación correspondiente.

Se excluye expresamente de esta clase de uso la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

d) Oficinas: Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares.

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

d.1) Servicios de la Administración, en los que el servicio es prestado por cualquier administración pública. Sus condiciones se asimilarán a las dictadas para los usos dotacionales más afines.

d.2) Oficinas, si es una entidad privada quien presta el servicio.

d.3) Despachos profesionales de tipo doméstico, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

e) Recreativo: Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general.

Artículo 98. Aseos para uso del personal de la actividad

1. Se consideran locales que precisan aseo para uso exclusivo del personal de la actividad los destinados a oficinas, talleres, locutorios, etc., así como aquéllos comercios en los que se prestan servicios o actividades que no requieran de la permanencia de los clientes o usuarios que los reciben, con una superficie de hasta doscientos (200) metros cuadrados y personal empleado de hasta cinco (5) personas.

2. Los locales que precisen aseo para uso del personal de la actividad dispondrán de un inodoro y un lavabo.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento, excepto en los locales en los que se manipulen o almacenen alimento, los cuales únicamente podrán contar con vestíbulo previo. Se entiende como espacio de aislamiento pasillos, almacenes, zonas de taller o trastienda del local.

4. El lavabo podrá alojarse en el vestíbulo previo o en el recinto del inodoro. Deberán disponer de ventilación natural o forzada, pavimento y alicatado hasta una altura de 1,50 metros y condena interior de la puerta.

5. El recinto del inodoro tendrá una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados, con un ancho mínimo de 0,90 metros; el vestíbulo previo con lavabo tendrá una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados con un ancho mínimo de 0,90 metros y el recinto que albergue inodoro y lavabo tendrá una superficie mínima a de 1,80 metros cuadrados con un ancho mínimo de 0,90 metros.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO COMERCIAL

Artículo 99. Dimensiones

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.



2. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario.

3. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales aquellos establecimientos cuya superficie de exposición y venta sea superior a 2500 m², se regirá por lo dispuesto en el Decreto 171/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la primera revisión del Plan General para el Equipamiento comercial de Aragón.

Artículo 100. Locales en planta inferior a planta baja

1. Los locales comerciales que se establezcan en sótano deberán estar comunicados con la planta baja con elemento de comunicación vertical.

2. Los locales comerciales situados en planta semisótano deberán tener acceso directo desde la vía pública y salvar los desniveles mediante rampas o escaleras con meseta en el acceso.

Artículo 101. Accesibilidad y circulación

1. Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados construidos.

4. Los establecimientos comerciales de superficie comprendida entre doscientos (200) y seiscientos (600) metros cuadrados solamente se autorizarán si disponen de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o cuentan con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

5. Los establecimientos de superficie igual o mayor de seiscientos (600) metros cuadrados solamente se admitirán cuando cuenten con acceso rodado por calles de anchura superior a doce (12) metros. Además deberán disponer de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o contar con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

Artículo 102. Aseos

1. Los locales destinados al comercio, no incluidos en el ámbito del artículo 98 de las presentes normas dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo para cada uno de los sexos, colocándose además un urinario en el aseo de los hombres cuando la superficie sea superior a cincuenta (50) metros cuadrados; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un inodoro (o urinario en el aseo de hombres en una proporción máxima de dos urinarios por cada inodoro) y un lavabo, para cada uno de los sexos. En locales de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados, se admitirá un sólo aseo para ambos sexos.

Además, en función de su ocupación, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: cuando a ocupación sea menor de cincuenta (50) personas, un inodoro y un lavabo para cada uno de los sexos; entre cincuenta (50) y cien (100) personas, se aumentará un urinario en el aseo de hombres; a partir de cien (100) personas o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo para cada uno de los sexos, colocándose además un urinario en el aseo de hombres.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Cuando exista un único inodoro para cada sexo, el vestíbulo previo podrá ser compartido para ambos sexos, y deberá tener una superficie mínima de 1,50 metros cuadrados.

3. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO HOTELERO

Artículo 103. Normativa de aplicación

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre).

Artículo 104. Condiciones de accesibilidad

1. Los hoteles cuya superficie construida supere los mil (1.000) metros cuadrados deberán tener acceso por calle de al menos doce (12) metros de ancho salvo en el casco antiguo.

2. En la zonificación de Casco Antiguo los hoteles de hasta quinientos (500) metros cuadrados construidos se podrán situar si las normas zonales lo permiten con independencia del ancho de la calle desde la que tengan acceso.

Si la superficie construida excede de los quinientos (500) metros cuadrados construidos el ancho mínimo de la calle queda fijado en siete (7) metros.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 105. Normativa de aplicación

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a residencia comunitaria se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor.

Artículo 106. Condiciones de accesibilidad

1. Las condiciones de accesibilidad serán las mismas que para el uso hotelero.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS OFICINAS

Artículo 107. Dimensiones

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m² y su cubicación alcanzará los 5 m³.

Artículo 108. Accesibilidad y circulación

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

2. Las oficinas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como de afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, llegando en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

Artículo 109. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 110. Aseos

1. Los locales de oficina, no incluidos en el ámbito del artículo 98 de las presentes normas, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

Artículo 111. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE USOS RECREATIVOS

Artículo 112. Aplicación

Cumplirán las condiciones de los usos comercial y de establecimientos hosteleros que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

Artículo 113. Aseos

En lo relativo a aseos, será de aplicación el artículo 102, excepto para locales de hostelería con superficie inferior a 50 m², que requerirán de un aseo para cada sexo.

Sección 4. Usos productivos

Artículo 114. Definición y clases

Uso productivo es el destinado en general a la producción de bienes, y comprende:

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso agrario: uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural y cuando superen los niveles admitidos para las explotaciones familiares. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

a.1) Taller agropecuario: comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como actividades extractivas, actividades industriales a pie de yacimiento e industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de productos de su entorno.

a.2) Almacén agropecuario: construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola o forestal.

a.3) Explotaciones ganaderas: son las instalaciones para la guarda y explotación de animales no consideradas como explotaciones domésticas por la normativa sectorial.

b) Uso industrial

b.1) Categoría 1.^a: Talleres artesanos.

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación.

Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

b.2) Categoría 2.^a: Industria compatible.

Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación.

b.3) Categoría 3.^a: Taller de Automoción.

Aquel destinado a la reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas.

b.4) Categoría 4.^a: Industria incompatible.

Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

b.5) Categoría 5.^a: Industria peligrosa.

Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como situación 6.^a en el artículo 86: en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

c) Almacenaje: aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

d) Logístico: Aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

Artículo 115. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las edificaciones que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.



También serán de aplicación en el caso de no alterar la construcción, cuando se produzca un cambio de actividad.

Sección 5. Uso dotacional.

Artículo 116. Definición y clases

Es aquel uso localizado en redes o sistemas, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Infraestructuras: Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos y infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.

a.1) Viario: Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.

a.2) Ferroviario: Aquel que identifica el suelo reservado a la red ferroviaria y las estaciones: espacios necesarios para garantizar el correcto transporte por ferrocarril. También forman parte de este sistema las zonas de servicio directamente relacionadas con el transporte de viajeros.

b) Servicios Urbanos: Aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

c) Espacios Libres y Zonas Verdes: Aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego, según establezca el planeamiento.

c.1) Parques, plazas y jardines: Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, de carácter peatonal, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.

c.2) Paseos peatonales: Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.

c.3) Áreas de juego: Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre, y dotados con mobiliario y características adecuados para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.

Sección 6. Equipamientos.

Artículo 117. Definición y clases

Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos.

a) Docente: Aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas. Se incluyen a modo de ejemplo centros de formación infantil, centros de educación especial, de adultos, conservatorios, escuelas de artes y oficios, etc.

b) Social: Aquel que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas. También se incluirán en este uso de equipamiento los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes. A modo de ejemplo, se incluyen los usos de hospitales, clínicas, centros de salud, consultorios, albergues de beneficencia, centros de prestación de asistencia geriátrica, salas de exposición, museos, casas de cultura, bibliotecas iglesias, conventos, tanatorios, clínicas de tanatopraxia, cementerios, etc.

c) Deportivo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos. A título de ejemplo, se incluyen instalaciones deportivas cubiertas o al aire libre, gimnasios, frontones, piscinas, etc.

d) Polivalente: Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

1. Las actividades descritas en esta sección 6.^a se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006 de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

Artículo 118. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines de los equipamientos previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Artículo 119. Modificaciones dotacionales

La fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento docente, social o deportivo podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde y posterior sumisión a información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo común de un mes.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I. DIMENSIÓN Y FORMA

Sección 1. Determinaciones generales

Artículo 120. Definición

Son determinaciones generales las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus propias características y su entorno.

Artículo 121. Capacidad de edificar

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la oportuna licencia municipal.

Artículo 122. Clases de condiciones

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- e) Condiciones de volumen
- f) Condiciones de calidad e higiene
- g) Condiciones de dotaciones y servicios
- h) Condiciones de seguridad
- i) Condiciones ambientales
- j) Condiciones de adecuación formal

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra de las propias normas generales o de la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que las Normas del PGOU establecen para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5. En suelo urbanizable delimitado, la edificación cumplirá, además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

6. En suelo no urbanizable, el Plan General dicta condiciones de aplicación directa.

Sección 2. Condiciones de la parcela

Artículo 123. Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

Artículo 124. Relación entre edificación y parcela

1. Toda la edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero



deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 125. Segregación y agregación de parcelas

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales señaladas por el planeamiento, por lo que son indivisibles:

- a) Las parcelas que el PGOU determina como iguales o inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior o en el punto 2 del artículo 124.

La condición de indivisible relativa a una parcela deberá quedar debidamente registrada. La superficie no edificada se considerará afectada permanentemente al uso de espacio libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 131, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 126. Linderos

1. Linderos o Lindes: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

2. Lindero Frontal o Frente de Parcela: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 127. Superficie de la parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 128. Superficie bruta

Superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

Artículo 129. Superficie neta

Superficie de la parcela resultante de deducir de la bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.

Artículo 130. Parcela edificable

Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Artículo 131. Condiciones para la edificación

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
 - b.1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - b.2) Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo b.1.

- b.3) Que se encuentre incluida en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya reunir en ejecución del Plan General, los requisitos establecidos en el párrafo b.1) del presente artículo.
 - c) Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.
 - d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 125 aptdo.2, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.
2. Además de las condiciones específicas descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las generales que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 132. Solar

Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones señaladas en el artículo 131 y los requisitos legalmente establecidos. Podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

Sección 3. Condiciones de posición de la edificación

Artículo 133. Definición

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen las Normas del Plan General.

Artículo 134. Elementos de referencia

1. Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

- a) Linderos. Definidos en el artículo 126
- b) Alineación: Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.
- c) Alineación oficial: Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios libres públicos.
- d) Edificios colindantes. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Las superficies procedentes de regulación de alineaciones serán de cesión obligatoria y gratuita, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computables en el cálculo de edificabilidad de la finca cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. La superficie afectada no será computable como espacio libre de edificación de la parcela, por lo que la ocupación máxima en cada planta, incluidas las de sótano, deberá determinarse sin su consideración. Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles.

Artículo 135. Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

- a) Rasante: es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.
- b) Cota de referencia u origen: es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación.
- c) Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- d) Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 136. Referencias de la edificación

En la regulación de las Normas del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.
- b) Plano de fachada. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos

del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 137. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

b) Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

c) Interior a la alineación oficial. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

Artículo 138. Retranqueo

Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

Artículo 139. Fondo edificable

Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopten como referencia.

Artículo 140. Separación entre edificaciones

Es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

Artículo 141. Área de movimiento de la edificación

Es el área definida en el plano horizontal, dentro de cuya proyección puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición.

Sección 4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 142. Definición

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

2. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes:

Artículo 143. Ocupación o superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Artículo 144. Superficie ocupable

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

5. Independientemente de otras restricciones que afecten a las edificaciones, se prohíbe, bajo rasante o sobre ella, la ocupación con ningún tipo de elemento construido de una banda de tres metros de anchura en contacto con el límite de otro término municipal.

Artículo 145. Ocupación de parcela

1. Se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje máximo de ella que pueda ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.

2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.



3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el de aplicación.

4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad, pero no para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

Artículo 146. Superficie libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, tras aplicar la condición de ocupación de la parcela, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

Sección 5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 147. Definición

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 148. Superficie construida o edificada por planta

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de terrazas y cuerpos volados cerrados lateralmente.

2. Superficie construida de una planta o un edificio es la suma de las superficies construidas de todos los locales, piezas y viviendas que lo integran.

3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, siempre y cuando sean de uso público y abiertas a la vía pública, tengan un ancho mínimo de 3 m., exceptuando las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, siempre y cuando dicha superficie sea inferior al 30% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.

4. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas, y las terrazas entrantes hasta una profundidad de 1,00 metros.

Artículo 149. Superficie construida total

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta computables que componen un edificio.

Artículo 150. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 151. Superficie edificable

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 152. Edificabilidad

Indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución, o sector, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

Artículo 153. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Índice de edificabilidad bruta. Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.



b) Índice de Edificabilidad Neta: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor de aplicación.

4. En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones, se atenderá lo que dispone al respecto el artículo 134.

5. Para la adecuación de los edificios existentes antes de la entrada en vigor de este plan a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores en los patios o espacios libres privados cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, podrá autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se disminuya la distancia entre edificios o se sobrepasen la superficie edificable o la ocupación determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.

Artículo 154. Aprovechamiento objetivo

Indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad que tiene atribuidos.

Artículo 155. Aprovechamiento subjetivo

Indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

Artículo 156. Aprovechamiento medio

Es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Artículo 157. Aprovechamiento preexistente

Se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela. Se entenderá que es la combinación del uso y la edificabilidad lícitamente materializados y ejecutados, en los términos siguientes:

a) En una parcela concreta de suelo urbano: La edificación físicamente realizada y el uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentra destinada.

Cuando la parcela no tenga atribuida edificabilidad, se considerará como aprovechamiento preexistente la media de la edificabilidad del uso mayoritario de la zona de ordenación aplicable a la parcela.

b) En una zona de ordenación urbana: La suma de las edificabilidades y usos realmente materializados en las parcelas que la integran.

En el caso de zonas de gran dimensión, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico preexistente podrá determinarse por aproximación estadística rigurosa, mediante su cuantificación y aplicación a todo su ámbito, calculándose sobre un número significativo de muestras de las manzanas que las conforman.

Sección 6. Condiciones de volumen de las edificaciones

Artículo 158. Definición

1. Son las que, con independencia de las condiciones de posición, regulan las dimensiones lineales, superficiales y volumétricas de los edificios, por sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o el suelo en que se sitúan, o con los viales contiguos. A efectos de su aplicación en las normas de las zonas y en el planeamiento de desarrollo, se establecen los conceptos a que se refieren los artículos siguientes.

2. Las condiciones contenidas en esta sección se aplicarán a las obras de nueva edificación, así como a todas aquellas obras de otro tipo que impliquen modificación de los parámetros de volumen.

3. Se tendrá en cuenta lo indicado en el artículo 153.

Artículo 159. Sólido capaz

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 160. Volumen de la edificación

Es el volumen formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluida la cubierta.

Artículo 161. Alturas medidas en el edificio

Las diferentes medidas de altura de un edificio se refieren siempre a la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio o ambas.

Artículo 162. Rasante

Es la cota que determina la elevación de una alineación oficial en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

Artículo 163. Cota de origen y referencia

1. Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la Tipología Edificatoria, sea esta la de Alineación a Vial o la de Edificación Aislada, respectivamente.

2. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura.

3. La altura h medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual o menor a la altura máxima permitida.

Artículo 164. Altura en unidades métricas

Es la dimensión vertical del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a) Altura de cornisa o del edificio: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

b) Altura de coronación: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.



Artículo 165. Altura de número de plantas

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Artículo 166. Criterios para la medición de alturas

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

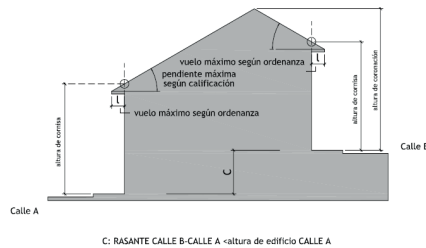
a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

b) En las parcelas de esquina en las que se produzca el encuentro de diferentes alturas reguladoras señaladas en los planos de ordenación, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud máxima de 10 m. medidos desde la esquina o, en edificios achaflanados, tomando esta distancia desde el final el chaflán. De dar a tres calles y ser la anchura del solar inferior a 20 m., esta distancia se reducirá a la mitad de la fachada de la calle intermedia.

BOFN



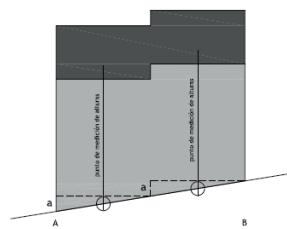
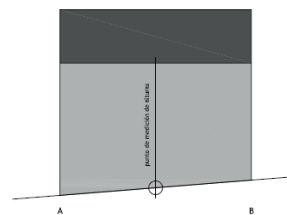
c) En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura de coronación correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas.



En el caso de que la diferencia de cota entre algunos de los viales sea igual o superior a la altura de cornisa, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido antes.

d) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado c) anterior, cuando el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada. En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

e) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento cincuenta (150) centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.





Artículo 167. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

Artículo 168. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa

1. Por encima de la altura máxima de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Los faldones de cubierta, siempre que el espacio encerrado por ellos no exceda el límite definido por planos con una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%), que se trazarán de la forma siguiente (salvo que en las normas particulares se indique otra cosa):
 - Cuando exista alero o cornisa, los planos se trazarán por la arista superior de dichos elementos.
 - Cuando no exista alero o cornisa, o bien cuando la cota de su línea superior se sitúe por encima de la cara superior del forjado de la última planta, los planos se trazarán por la intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado con el plano de fachada.
 - Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera no superará la altura de 3'50 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará 3'00 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.

El espacio comprendido entre los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en estas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el artículo 94 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima de cornisa.

- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de 3'50 metros sobre la altura de cornisa.
- c) Las barandillas de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.
- d) Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente y en su defecto, la buena práctica constructiva.
- e) Los paneles de captación de energía solar.

2. Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio, tales como pararrayos o antenas colectivas. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del edificio, como antenas o repetidores de comunicaciones, rótulos, logotipos, publicidad, y otros análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, solamente se admitirán en casos puntuales debidamente justificados y con sujeción a los criterios establecidos en las normas de ornato público, a las ordenanzas municipales y, en su caso, a las normas sectoriales que sean de aplicación.

3. Todos los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en estas normas, salvo mayores limitaciones expresadas para determinadas zonas o tipos de ordenación, y sin perjuicio de su cómputo, cuando proceda, a efecto de las limitaciones de edificabilidad.

Artículo 169. Tamaño del edificio

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple: Estos elementos se concretan en:

- a) Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en la correspondiente a la alineación a vial, si se trata de edificación formando manzana.
- b) Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbrera, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana.
- c) Superficie construida por planta, definida según el artículo 148 de estas Normas.

Artículo 170. Altura de planta o de piso

Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 171. Altura libre de planta

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

En el caso de edificaciones resultas con cerchas o similares, se entenderá hasta la cara inferior de dichos elementos estructurales.

Artículo 172. Cota de planta de piso

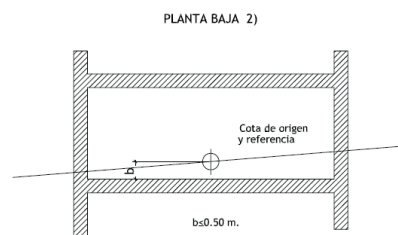
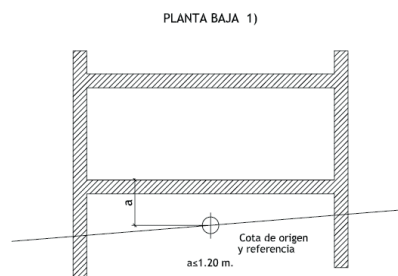
Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en el artículo 163y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 173. Planta

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las Normas del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

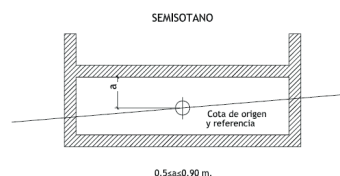
- a) Baja. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento veinte (120) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y cincuenta (50) centímetros por debajo de ella. Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 4,20 metros.



- b) Alta o Piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
- c) Bajo cubierta. Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado. Quedan prohibidos los frontones de cubierta utilizable que sobresalgan de estos planos inclinados.

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas la superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros. Además se deberá verificar en el caso de viviendas el cumplimiento del artículo 94.

- d) Semisótano. Es la planta de la edificación, situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta la cota de origen y referencia es superior a cincuenta (50) centímetros e inferior a noventa (90) centímetros.



- e) Sótano. Es la planta de la edificación situada por debajo de la planta baja que no cumple las condiciones de semisótano. La altura libre mínima en sótano será de doscientos cincuenta (250) para cualquier uso. El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2).



2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

Artículo 174. Cuerpos volados

Son los cuerpos cerrados y abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados. Se clasifican en:

a) Se entiende por balcón el saliente abierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja y una anchura que comprenda un único vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a quince (15) centímetros.

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores. Cuando esté cerrado como máximo por dos de sus lados computará el 50% de su superficie a efectos de edificabilidad.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

e) Cuerpos volados cerrados, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

1. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación oficial exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles:

Ancho de calle	Vuelo Máximo
$c < 8 \text{ m}$	0,35 (sólo balcones)
$8 \text{ m} \leq c \leq 12 \text{ m}$	0,50 (sólo balcones)
$c > 12 \text{ m}$	0,80 m

Además dicho vuelo nunca podrá sobresalir de la acera sobre la que vuela.

2. En patios de manzana no se permitirán vuelos que superen el fondo máximo permitido según las condiciones particulares de las distintas calificaciones en suelo urbano.

3. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

4. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

5. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en los párrafos anteriores, se considerarán las siguientes reglas:

- En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.
- Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.
- Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana.
- Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.
- En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurran directamente en la plaza.

6. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable del tramo de fachada considerado, determinado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 166 de estas normas.

7. No se admitirán vuelos abiertos ni cerrados sobre suelos calificados como equipamientos o espacios libres públicos.

8. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión con que sobresalen los vuelos y salientes anteriores respecto a la fachada, cuando así lo aconsejen las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

9. Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, o las de las disposiciones del Código Civil relativas a vistas y luces entre predios colindantes, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:



- a) La suma de las longitudes de todos los vuelos cerrados en una planta en cada paramento de fachada no superará la mitad de la longitud de dicho paramento en esa planta.
- b) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas y de las aristas de chaflán o giro de fachada, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a setenta y cinco (75) centímetros. En ningún caso se permiten vuelos distintos de los aleros sobre parcelas de equipamiento o espacios libres públicos.

Artículo 175. Elementos salientes

Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

1. Salientes en planta baja: Se autorizan las marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle y altura mínima de arranque superior a 3,50 m, sin vertido de aguas a vía pública, siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm., y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La posibilidad de colocar carpinterías salientes se regula en el artículo 213.

2. Cornisas y aleros: las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias; es decir, la línea de arranque de cubierta deberá estar situada en la cara superior de forjado de la última planta. Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 m. y máximo de 0,50 m. sin perjuicio de lo indicado en cada zona. En la zonificación de Casco Antiguo los aleros podrán alcanzar la dimensión máxima de 0,80 metros.

CAPITULO II. HIGIENE Y CALIDAD

Sección 1. Determinaciones generales

Artículo 176. Definición

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 177. Aplicación

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

Artículo 178. Situación geográfica

A los efectos de aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE) al municipio de Alagón le corresponden las siguientes zonas:

Zona Climática (DB-HE1)	D3
Zona Climática (DB-HE4 y DB-HE5)	III
Eólica (DB-HS1)	B
Pluviométrica (DB-HS1)	IV
Zona térmica (DB-HS3)	Y
Intensidad Pluviométrica (DB-HS5)	65
Densidad de impacto de rayos (DB-SU8)	3,00

Sección 2. Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 179. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad de uso productivo, terciario o de equipamiento. Las estancias en las que la actividad requiera la permanencia de personas, dispondrán para cada una de ellas de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

Artículo 180. Local exterior

1. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas recae sobre una vía pública, calle o plaza.

2. Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

Artículo 181. Pieza habitable

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.



2. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según Artículo 180, o contar con aberturas a patio según Artículo 185, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 182. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 183. Ventilación e iluminación de piezas habitables

1. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Los huecos para ventilación e iluminación de cocinas y dormitorios simples tendrán una superficie mínima de 1,00 m².

2. Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

Artículo 184. Ventilación e iluminación de escaleras de uso común en edificios residenciales

1. Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de parcela, abierto o cerrado. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m² en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 m². La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendederos o terrazas comunes cubiertas.

2. En edificios de vivienda colectiva cuya altura de evacuación no sea superior a siete metros y medio (7'5) metros, o planta baja y dos pisos, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

- a) La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 m², y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.
- b) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m² de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto cuya base tenga al menos de 1 m de diámetro. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1,3 m², el diámetro de la base del cilindro inscribible de 1,15 m y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1,3 m. En cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

Sección 3. Condiciones higiénicas de las edificaciones.

Artículo 185. Patios

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

- a) Patio de parcela. Es aquél que se sitúa íntegramente dentro de una misma parcela, salvo que se trate de un patio mancomunado.
- b) Patio de manzana. Es el que se sitúa en el interior de una manzana cerrada, y está delimitado por las fachadas interiores de edificios cuya fachada principal da las calles que delimitan la manzana. Tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que están situados en el perímetro de la parcela y cuentan con un frente abierto en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana, y será cerrado si está situado en el interior de la edificación.



4. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

5. Los patios deberán ser accesibles desde, al menos, alguna de las fincas a las que sirva, bien desde un espacio común o desde un local particular constituyéndose en ese caso una servidumbre de paso.

Artículo 186. Anchura de patios

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Artículo 187. Medición de la altura de los patios

La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación.

No se considerará línea de coronación superior la que tenga una longitud menor de del 25% del perímetro del patio.

Artículo 188. Dimensión de los patios de parcela cerrados

La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

a) Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio ($H/6$), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/20$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos metros (2) y una superficie de seis (6) metros cuadrados.

b) Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ($H/5$), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/15$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

c) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un tercio de la altura del patio ($H/3$), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ($H^2/12$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

Se deberá cumplir en todo caso con lo indicado del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 189. Cota de pavimentación

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Artículo 190. Patios mancomunados

“Patio mancomunado” es el que se constituye como tal entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, reduciendo la superficie necesaria para el patio en cada parcela.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren el complemento de los vecinos para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la normativa urbanística.

Artículo 191. Dimensiones de los patios de parcela abiertos

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto ($1/4$) de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual al frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y una vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.

c) El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de cuatro (4) metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado. En caso de ser la profundidad del patio menor de 4m., para verificar esta condición se considerarán las prolongaciones virtuales hacia el exterior de los planos de fachada laterales.

d) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

CAPITULO III. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 192. Definición y condiciones generales

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen en el interior de su parcela, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de corte general o de acometida de telecomunicaciones cuyo emplazamiento en el viario sea legalmente exigido.

3. Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser manobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

Artículo 193. Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección 1. Dotaciones de servicios en las edificaciones.

Artículo 194. Ordenanzas y normas concernientes a la edificación

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación (CTE), la Ley de Ordenación de la Edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.

b) Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

Sección 2. Dotación de estacionamientos en las edificaciones

Artículo 195. Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m² de cualquier uso.

2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.

4. Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

Artículo 196. Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento

1. En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.



2. La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán discrecionalmente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

3. La resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de viviendas u oficinas que en él puedan realizarse. En aplicación de esta norma, no se impondrán reducciones del volumen edificable, pudiéndose reducir a una el número de plazas de estacionamiento por vivienda, con independencia del tamaño de esta y de los mínimos expresados en estas normas.

Artículo 197. Reducción de la dotación derivada de las características del edificio

1. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria, y que se verifique alguno de los supuestos siguientes:

- a) cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o
- b) cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:
 - b.1) En usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10.
 - b.2) En edificios de uso residencial sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10.
 - b.3) En edificios de uso residencial en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

Artículo 198. Dimensiones de las plazas

El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,40 metros en toda la longitud de la plaza, permitiendo estrechamientos puntuales de hasta 2,20 metros de anchura en una longitud no superior a 40 cm. La longitud mínima de la plaza será de 4,75 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos setenta y cinco (275) centímetros. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 m medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa, siempre y cuando la rampa a que se hace mención tenga más de un 10 por 100 de pendiente.

No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 199. Situación de los estacionamientos y garajes

Podrá autorizarse la utilización como estacionamiento y garaje de los locales empleados en las siguientes situaciones:

- a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Artículo 200. Accesos a los estacionamientos y garajes

1. El número mínimo de accesos para vehículos, según el número de plazas con que cuenten los estacionamientos o garajes se determinará de la forma siguiente:

- Hasta 75 plazas, un acceso simple para entrada y salida.
- De 75 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar, teniendo en cuenta lo dispuesto las presentes normas. Los garajes con capacidad superior a 150 vehículos contarán necesariamente con doble rampa de entrada y salida, ambas de al menos 5,50 metros de anchura.
- De más de 300 plazas, un acceso simple por cada 150 plazas o fracción que excedan de las 300, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.



Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

- Acceso simple 3,50 metros.
- Acceso doble: 5,50 metros.

2. Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo y 3,50 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada esos cuatro metros. En el caso de que la acera tenga menos de 3 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 metros de fondo con esa anchura mínima.

3. Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23 a 7 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera, si la hubiere.

4. La salida del estacionamiento se realizará siempre de frente.

5. Los garajes para un máximo de tres vehículos podrán no disponer de este espacio de acceso y la puerta podrá coincidir con la línea de fachada. La salida del estacionamiento se hará obligatoriamente de frente, aunque no se pueda maniobrar en el interior del garaje.

6. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en especial en calles de ancho menor de ocho metros. La disposición del badén y su relación con las dimensiones interiores del estacionamiento garantizarán una correcta maniobra del vehículo, de modo que su entrada y salida se efectúen frontalmente.

7. Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

8. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Se dispondrá de un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

9. Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

Artículo 201. Pasillos de circulación

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes serán como mínimo los siguientes:

- a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos (400) centímetros.
- c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo mayor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza del estacionamiento o garaje. A este respecto, los obstáculos deberán situarse formando, como máximo, un ángulo de quince grados con la línea más cercana que fije el ancho estricto (de 2,20 metros) de la plaza.

Artículo 202. Rampas y gálibos

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16%) por ciento y las rampas en curva del doce (12%) medida por su eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros con el sobreaancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura interior será igual o superior a tres metros y medio (3,5) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,50 metros, que podrán quedar reducidos a 2,25 metros por instalaciones auxiliares, tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc., e incluso alguna jácena aislada. La puerta de acceso tendrá una altura mínima de 2,25 metros.

Artículo 203. Dotaciones exigibles según el uso

1. El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.

2. La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles (automóviles ligeros en esta norma), excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución. Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en otra normativa que le afecte.



Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán con arreglo a lo que se establezca en la regulación específica del uso contenida en estas normas, con un mínimo de 50 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de otro tipo de ordenanzas o normativas.

En los casos previstos en estas normas, se requerirán estudios complementarios para aumentar o disminuir en su caso las superficies de esta dotación, que serán informados por los servicios técnicos competentes antes de su aprobación, si procede, por el órgano municipal al que corresponda la competencia.

3. Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil total de aquella:

SUPERFICIE ÚTIL	PLAZAS POR VIVIENDA
Sup. ≤ 75 m ²	1,00
De 75 <Sup. ≤100 m ²	1,25
100 <Sup. ≤135 m ²	1,50
135 m ² <Sup.	2,00

4. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes:

- a) Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie construida en hoteles de más de veinticinco plazas, o una plaza de estacionamiento por cada tres habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.
- b) Hostelería:
Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) metros cuadrados construidos.
Los establecimientos de superficie comprendida entre cien (100) y cuatrocientos (400) metros cuadrados solamente se autorizarán si disponen de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o cuentan con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.
Los establecimientos de superficie igual o mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados solamente se admitirán cuando cuenten con acceso rodado por calles de anchura superior a doce (12) metros. Además deberán disponer de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o contar con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.
- c) Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.
En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción en los siguientes casos:
—Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 1.000 metros cuadrados.
—Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 1.000 metros cuadrados construidos.
—Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 1.000 metros cuadrados construidos.
En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 2.000 metros cuadrados construidos o que afecten a parcelas de más de 1.000 metros cuadrados, se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación.
Dicho estudio será también exigible en aquellos casos en que así lo establezcan las normas relativas a las condiciones específicas de los usos, o cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.
- d) Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras análogas que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 metros cuadrados, una plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.



Los templos estarán exentos del índice general.

Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se regirán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos.

- e) Usos que requieran la utilización de transportes colectivos de carácter privado, autobuses o microbuses: cuando el carácter del uso haga previsible esta circunstancia, como ocurre en algunas instalaciones deportivas o centros de enseñanza que utilizan transporte escolar, se requerirá un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de autobuses en la vía pública.
- f) Usos sanitarios con alojamiento de personas: 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 metros cuadrados construidos o de 40 camas, podrá requerirse un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.
- g) Usos culturales abiertos al público como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 metros cuadrados. A partir de 1.500 metros cuadrados, una plaza cada 200 metros cuadrados construidos.
- h) Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.
1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados ó fracción, si la superficie es superior a 500 metros cuadrados; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.500 metros cuadrados y la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial, así como cuando se tramiten figuras de planeamiento que ordenen los polígonos industriales. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.
- i) Otros usos: Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos. En los edificios en que concurren varios usos, la provisión de plazas se regirá por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.

CAPITULO IV. SEGURIDAD.

Artículo 204. Definición

Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 205. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación las obras de nueva edificación y los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Artículo 206. Acceso a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en donde debe exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un tercio (1/3) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios. Se cumplirá en todo caso el CTE DB SI 5.

Artículo 207. Portal

1. Acceso: los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre no será inferior a noventa (90) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos veinte (220) centímetros. En el caso de viviendas unifamiliares, la anchura libre podrá reducirse a 80 cm.

En el exterior, en contacto con la puerta de acceso y sin contar con espacio en la vía pública, deberá poder inscribirse un rectángulo mínimo de 1,20 m. x 2,40 m. libre de obstáculos y sin escalones que lo dividan. La altura de este espacio será, como mínimo, de 2,60 m. Se exceptúan del cumplimiento de este espacio exterior los edificios situados en la zonificación de Casco



Antiguo, los que tengan su acceso desde calles de anchura inferior a diez (10) metros y las viviendas unifamiliares.

El portal deberá contar con un hueco de iluminación abierto al espacio exterior, de ancho y altura mínimos 2,40 m, en el que podrá integrarse la puerta de acceso.

2. **Ámbito interior:** la planta del portal debe admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo 2,40 m. en contacto con la puerta de acceso. La anchura mínima de los paramentos de comunicación de esta zona con las áreas de acceso a ascensores y escaleras será de 1,5 m.

Artículo 208. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- b) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

CAPITULO V. ESTÉTICAS

Artículo 209. Contenido

1. Las condiciones estéticas de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de esta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.

2. En el entorno de elementos catalogados, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente, respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.

3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuna abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

Artículo 210. Consideraciones generales

1. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

2. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

3. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

4. Los planes especiales podrán establecer condiciones formales diferentes de las contempladas en este capítulo, justificando su elección tipológica.

Artículo 211. Volúmenes

1. La forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.), estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

2. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

Artículo 212. Diseño de fachadas

1. Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

2. Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.



3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.

4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios en entornos protegidos tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.

5. Se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc., se alojarán en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

Artículo 213. Tratamiento de plantas bajas

1. Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada, si la acera es de ancho superior a un metro, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros, respetando un zócalo de 85 cm. de altura.

2. Los toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior a trescientos (300) centímetros de la rasante de la acera.

3. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

4. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a trescientos (300) centímetros, con un saliente máximo de cincuenta (50) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta (60) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

5. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

Artículo 214. Chimeneas y antenas

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbre para conseguir una menor altura. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

2. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.

3. Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes. Se prohíbe instalar en edificios catalogados antenas visibles desde el exterior.

Artículo 215. Huecos en cubierta

1. Podrán abrirse ventanas y huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta.

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

a) Su forma será de proporción rectangular.

b) La superficie de hueco no superará el 20% de la superficie del faldón.

3. Se podrán abrir huecos en cubierta, con separación entre ellos igual o superior a la mitad de la longitud del hueco, y de manera que la suma de sus longitudes por fachada no supere el 40% de la longitud total del faldón de cubierta en el que se sitúan.

4. Las buhardillas no se admiten en ningún tipo de edificio.

Artículo 216. Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante queden al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio

libre de uso público, deberán ser tratadas como fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que este estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 217. Conducciones expuestas a la vista

Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, se requerirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio, para seleccionar los recorridos que menos afrenten su decoro.

Artículo 218. Tendidos aéreos

1. La instalación de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución, se regirá por lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. Las empresas distribuidoras de electricidad, telefonía u otras señales, así como los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de transporte. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

3. En los casos en que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, dichos operadores o distribuidores podrán efectuar despliegues por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados o de cualquier otra señal, salvo que afecten a los supuestos siguientes, en cuyo caso quedarán prohibidos los despliegues aéreos y por fachadas de cables:

- Actuaciones dentro del Conjunto histórico de Alagón, delimitado provisionalmente mediante Resolución de 7 de mayo de 2001, de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón (BOA de 21 de mayo de 2001), o bien del que resulte de su delimitación definitiva;
- Actuaciones sobre bienes inmuebles declarados como Bienes del Patrimonio cultural aragonés;
- Actuaciones sobre los bienes inmuebles incluidos con cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de este PGOU, o por cualquier otra normativa de carácter estatal o autonómico relativa a patrimonio histórico artístico.

Todo ello al conservar dicho perímetro y dichos edificios gran parte de la trama urbana histórica perteneciente al recinto de la primitiva villa medieval, así como los restos del asentamiento ibérico de Alaun, y gran parte del caserío tradicional en el que aún son visibles las características de las construcciones de carácter popular en la cuenca media del río Ebro.

- Actuaciones que puedan afectar a la seguridad pública.

4. Provisionalmente, podrán establecerse nuevos tendidos aéreos cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las empresas y se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados. En todo caso la solución requerirá la aceptación del Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes.

5. El planeamiento de desarrollo del plan contendrá las previsiones necesarias para la transformación de tendidos aéreos en subterráneos.

Artículo 219. Estructuras añadidas a las edificaciones

Las antenas de radiocomunicación y de televisión se regularán por las disposiciones sectoriales aplicables. Las estructuras de grandes dimensiones o de localización destacada se tramitarán como proyectos de reforma que valorarán la incidencia del nuevo elemento en el conjunto del edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

Artículo 220. Cerramientos y vallados

1. Tanto los solares como otros terrenos que el Ayuntamiento considere oportuno, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3. Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 221. Acondicionamiento de patios

Los proyectos de edificación que se sometan a trámite de obtención de licencia deberán definir el acondicionamiento de los espacios libres de dominio y uso privado que formen parte integrante de la parcela sobre la que se proyecte la edificación.

En el caso de espacios privados sin edificar al servicio de más de una parcela, o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas.

En las zonas de uso principal residencial, los patios de manzana no edificados en planta baja deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 222. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

CAPITULO VI. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 223. Definición

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Artículo 224. Aplicación

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de estas Normas del Plan General.

Artículo 225. Compatibilidad de actividades

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

- a) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.
- b) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.
- c) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Artículo 226. Lugares de observación de las condiciones

1. El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.
- b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

Artículo 227. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Artículo 228. Ruidos

1. La normativa de aplicación es la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, y la Ordenanza de Convivencia Ciudadana de la Villa de Alagón.

2. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

3. Se establecen los tres periodos temporales de evaluación diarios siguientes:

Periodo día (d): al periodo día le corresponden 12 horas;

Periodo tarde (e): al periodo tarde le corresponden 4 horas;

Periodo noche (n): al periodo noche le corresponden 8 horas.

4. Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos temporales de evaluación son: periodo día de 7.00 a 19.00; periodo tarde del 9.00 a 23.00 y periodo noche de 23.00 a 7.00, hora local.

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	35	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Sala de lectura	35	35	35

Artículo 229. Vibraciones

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el artículo 226. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Artículo 230. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

Artículo 231. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación.

3. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de extracción de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 cm. sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

Artículo 232. Contaminación de las aguas

1. Para el presente artículo es de aplicación el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo de 2004.

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

3. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.
- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

4. Queda totalmente prohibido verter directa o indirecta mente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

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

Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

5. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

6. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración Instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm.)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40

Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (UT.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

7. En el caso de que las cargas sean altas superando los límites anteriores, será necesario una depuración previa en parcela.

8. Será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

9. Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca del Ebro establezca para los mismos.

10. Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

11. En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

12. Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO I. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 233. Definición

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Artículo 234. Viales de titularidad privada

1. Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.

3. Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Artículo 235. Trazado en planta del viario

1. El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento. Los viales de nueva apertura que se planteen para su utilización por vehículos a motor tendrán, a salvo de otros supuestos justificados y aceptados por el municipio, un ancho mínimo de 10 metros.

2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómicas y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento Urbanístico D52/02, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

4. Se cumplirá en todo caso con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Artículo 236. Pendientes del viario y trazado de vías peatonales

Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento ochenta (180) centímetros.



1. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.
- c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

2. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

Artículo 237. Pavimentación de las vías públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

- a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm. y solera de hormigón de 10 cm. de espesor.
- b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado HA-30 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm. de sección.
- c) Rigolas: De 40 cm. de anchura y 25 cm. de espesor medio.
- d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

Los tipos que se proponen a continuación están diseñados para explanadas tipo E1.

	Explanada	Sub-base	Firme
Espacios para peatones (aceras, plazas,...)			4 cm Baldosa, terrazo, piedra 15 cm HM-20
Zonas mixtas para peatones y vehículos.	E1 95% PM	10 cm Zahorra ZA-25	20 cm Pavimento a definir HM-20
Zona Urbana	E1 95% PM	20 cm Zahorra ZA-25	4 cm MBC D-10 porfídico Riego de adherencia 5 cm MBC S-12 Riego de adherencia 20 cm Zahorra ZA-25
Ejes urbanos Viales industriales Carriles de transporte público	E1 95% PM	25 cm Zahorra ZA-25	5 cm MBC D-10 porfídico Riego de adherencia 7 cm MBC S-20 Riego de adherencia 20 cm Zahorras ZA-25

Queda abierta, en todo caso, la posibilidad de diseñar otro tipo de pavimentos:

- Con otros materiales: adoquines, hormigón, hormigón estampado...
- O para otras condiciones (explanadas de categoría superior, tránsito específico...)

Que habrán de justificarse con criterios de diseño acreditados (normas, estudios, etc.) y, en último caso, acordados con los servicios técnicos.

Artículo 238. Condiciones generales de las obras de urbanización

Definición topográfica:

El proyecto deberá definirse, sobre el plano topográfico, en planimetría y altimetría de acuerdo con la Poligonación Municipal (Coordenadas UTM absolutas).

Criterios de Diseño:

El diseño de las redes en todos sus aspectos (punto de suministro, trazado, dimensiones, calidades, etc.) deberá ser acordado por el interesado con las diferentes compañías.

El proyecto deberá acreditar que la solución presentada es fruto de este acuerdo, aparte de cumplir los criterios municipales de tipo general que se exponen a continuación.

Los criterios municipales, referentes a las soluciones técnicas a utilizar para la redacción del proyecto son las siguientes:

1. Abastecimiento de agua potable. En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

La profundidad mínima de las tuberías generales será de 80 cm. El tamaño mínimo de los pozos de registro de llaves de paso será de 1,10 m. de diámetro, siendo las tapas metálicas de un diámetro mínimo de 0,60 m. Cada paso de registro de llaves de paso tendrá un desagüe conectado a la red de alcantarillado de 40 mm. de diámetro. Las acometidas particulares a los edificios tendrán junto a la fachada y por la parte de la calle una arqueta mínima de 30x30 cm. con tapa metálica registrable, dentro de la cual se situará la llave de paso individual del edificio.

2. Saneamiento. Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas del Ebro. El diseño de las nuevas redes será separativo con doble acometida.

Los efluentes tendrán las características indicadas en el TÍTULO IIICAPITULO VI de estas normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurren bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

La pendiente mínima de las tuberías generales será de 5 por 1.000, salvo excepciones justificadas.

El tamaño mínimo de los pozos de registro será de 1,10 m. de diámetro, y contarán con escaleras metálicas cada 25 cm. para llegar al fondo de los mismos. La distancia entre dos pozos será de 40 m., salvo excepciones justificadas. Las tapas serán metálicas y de un diámetro mínimo de 60 cm.

Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose al menos uno cada 30 m. de distancia.

En los nuevos terrenos a urbanizar, las ampliaciones que se produzcan en la red de saneamiento deberán conectarse con la red de saneamiento municipal, es decir, todos los vertidos deberán conectarse con la red de saneamiento para su posterior desagüe a la depuradora.

De acuerdo con lo establecido en el apartado Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, publicado en el BOA el 22 de octubre de 2001 mediante la Orden de 1 de octubre del Departamento de Medio Ambiente, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 € por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por metro cuadrado de uso industrial, o 150 € por habitante o equivalente.

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

Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

- La ordenanza municipal de vertido.
- El Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

3. Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión. El dimensionamiento se realizará según los criterios de la compañía suministradora y normativa aplicable.

No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo.

N P O B

Los centros de transformación se situarán en parcelas de uso privado, eventualmente y previo informe de la Oficina Técnica se podrán aceptar situaciones de compromiso en espacios verdes o viales; en este caso se ejecutarán preferentemente subterráneos.

4. Alumbrado público. Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. También será válida la tecnología LED y cualquier otra que suponga una mayor eficiencia energética. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Nivel de servicio del alumbrado público:

Iluminación media horizontal	Zona urbana	30 lux
	Zona residencial unifamiliar	15 lux
	Zona verde	15 lux
	Zona industrial	25 lux
	Vial principal	30 lux
Uniformidad global de la calzada		≥ 0,4
Uniformidad longitudinal del carril de circulación	Vial normal	≥ 0,5
	Vial principal	≥ 0,7

5. Viario. Sus características se ajustarán a lo previsto en el presente Capítulo.

6. Zonas verdes. Las superficies destinadas a zonas verdes se ubicarán dentro del ámbito a desarrollar, atendiendo a los siguientes criterios y según el siguiente orden de prioridad:

- Preservar el arbolado existente.
- Mantener su utilidad social (permitiendo el mejor acceso y cercanía).
- Evitar la disgregación de la cesión en pequeños espacios segregados.

Atendiendo a las especiales características propias de la jardinería, que requiere la actuación de empresas especializadas, y pueden estar condicionadas por el clima y las estaciones, el proyecto de la zona verde podrá ser presentado como un proyecto complementario e independiente, con el fin de facilitar una gestión diferenciada.

Se describen sus características en el Capítulo siguiente.

7. Red de riego. La aportación de agua se regulará con un programador por tiempos. Para dimensionar cada sector de riego se aplicará el criterio de hidrozonas (zonas a regar con la misma o similar demanda hídrica y, por lo tanto, con el mismo tiempo de riego).

Se diferenciarán o diseñarán los sectores de riego teniendo en cuenta:

- La precipitación ha de ser uniforme en toda la superficie.
- No se han de mezclar en un mismo sector los difusores con los aspersores y el goteo.
- Se buscará agrupar especies que tengan necesidades hídricas similares.
- Se tendrá en cuenta la ubicación y la insolación (cara norte, sur, edificios que actúen de barreras solares).

Redes:

		Red	Accesorios
Tramo de conexión		PEAD PE100 PN16	Latón
Red primaria		PEAD PE100 PN16	Latón
Red secundaria	Bocas de riego	PEBD PE40 PN10	
	Red de distribución	PEBD PE40 PN6	Plástico

Estructura:

Cualquier instalación de riego constará de tres partes diferenciadas:

- Tramo de conexión: Es el tramo que conecta con la red de agua potable desde el contador municipal. La arqueta contador dispondrá de válvula de retención. Se instalará un contador para cada punto de conexión a la red de agua municipal.
- Red primaria: Es el tramo desde el contador hasta la arqueta de distribución (o de electroválvulas), que en posición de cerrado se mantiene con presión. En diámetro de 90 mm o superior, como criterio general el diámetro de la red será el mismo en toda su longitud y como mínimo igual o mayor al diámetro de la red secundaria del sector con más caudal.
- Red secundaria de riego: Son la red de distribución. Cabe diferenciar dos subredes.
 - Red secundaria de bocas de riego: Tramo de red, normalmente con presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas hasta las bocas de riego.

Se conectará a la arqueta a través de un filtro de malla. En conexión a la red primaria, en la arqueta de distribución-electroválvulas, se instalará una válvula manual de esfera. En cada boca de riego se instalará una válvula de retención. El diámetro de la red para las bocas de riego no ha de ser en ningún caso mayor de 50 mm.

- c.2) Red secundaria de distribución: Tramo de red (sector de riego), normalmente sin presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas a los elementos de precipitación de agua (difusores, aspersores de turbina y elementos o ramales de goteo).

Para calcular el diámetro de la red para aspersión y difusores se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 2 m/sg.

Para calcular el diámetro de la red secundaria para goteo se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 1 m/sg.

8. Telecomunicaciones. Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

9. Otras instalaciones. Cuando algunos servicios urbanísticos, tales como gas, redes de comunicaciones o análogos, no estén previstos en el Plan que se ejecuta y puedan ser establecidos en plazo inferior a dos años desde la aprobación inicial del proyecto, de forma que resulte previsible la necesidad de efectuar nuevas obras de urbanización en dicho plazo por ese motivo, esas obras deberán incluirse en el proyecto de urbanización, tramitándose una previa o simultánea modificación del Plan si ello comporta alterar las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación de los predios.

CAPITULO II. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Artículo 239. Definición y clases

1. Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Zonas verdes. Los espacios que se destinan a:

- Parque suburbano.* Que corresponden a los espacios exteriores forestales y acondicionados para su disfrute por la población. Se admiten en esta categoría los espacios naturales poco transformados, arbolados o no, que el Plan u otras normas de protección establezcan en suelos no urbanizables, y que por su carácter deban recibir un acondicionamiento mínimo o nulo.
- Parque urbano.* Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- Parque deportivo.* Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

B) Otros espacios libres. Cuando se destinan a:

- Jardín.* Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- Área ajardinada.* Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo 240. Parque suburbano

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc, preexistentes.

2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada salvo para alojar las infraestructuras de servicio al parque o dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).

3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

4. Se pueden considerar en esta categoría las áreas que deban mantener su aspecto natural poco o nada transformado, según el planeamiento de desarrollo que las incluya en zonas verdes de suelos urbanizables. En estas áreas naturales se podrá autorizar el mantenimiento de actividades de explotación que resulten admisibles, según la regulación previa de usos como suelo no urbanizable.

Artículo 241. Parques urbanos

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.



2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.

3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.

4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

Artículo 242. Parques deportivos

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

Artículo 243. Jardines

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Artículo 244. Áreas ajardinadas

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas áreas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas del Plan General.

CAPITULO III. SERVICIOS URBANOS

Artículo 245. Desarrollo de los servicios

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 246. Ejecución de los servicios

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1. Determinaciones generales

Artículo 247. Definición y delimitación

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.

2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 12 de la LUA-09, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- b) Los terrenos que el Plan General incluye en áreas consolidadas por la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas del PGOU establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

Artículo 248. Contenido y categorías

1. El Plan General distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado:

2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano definidos expresamente en el Plan General, por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal.

3. Todo el suelo urbano no definido expresamente como no consolidado en el Plan General, se considerará suelo urbano consolidado.

4. Para el suelo urbano no consolidado se delimitan por un lado, unidades de ejecución que se encuentran ordenadas directamente desde el presente Plan General de Ordenación Urbana, y por otro lado, Sectores que precisan un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Especiales con las condiciones específicas que se contienen en las correspondientes fichas de planeamiento remitido.

Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

5. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el presente Título.

6. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:

- Casco antiguo (R1)
- Ensanche (R2)
- Industrial (I1)
- Terciario (T)
- Equipamiento
- Espacio libres de uso público
- Servicios urbanos
- Sistema general ferroviario

Artículo 249. Régimen urbanístico de la propiedad

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

Artículo 250. Deberes legales de los propietarios

1. En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

3. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Artículo 251. Facultades urbanísticas de la propiedad

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares,

salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el Art. 27 de la LUA-09, se podrá obtener autorización municipal para edificar las construcciones industriales o para implantar los usos y obras de carácter provisional que se prevén en el punto 4 de dicho artículo.

Artículo 252. Límite de suelo urbano

La nueva edificación que se ubique en parcelas situadas en el límite del suelo urbano con los suelos urbanizables o no urbanizables deberá retranquear todas sus plantas un mínimo de 3 m. respecto a dicho límite.

Artículo 253. Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano

En los capítulos siguiente del presente Título, se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

CAPITULO II. ORDENANZAS DE LA ZONA DE RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (R1)

Artículo 254. Ámbito y características

1. El casco antiguo está constituido por el núcleo histórico de Alagón y las primeras expansiones urbanas. Incluye las principales iglesias y monumentos del municipio, como la Iglesia de la Virgen del Castillo, la Iglesia de San Pedro Apóstol e Iglesia de San Antonio. El perímetro que delimita dicha zona está compuesto por las calles Postigo Real, Carrera de Caballos, Cervantes, Goya, Cofradías, Demetrio Galán, Eras de San Juan y Francisco Villilla.

2. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda colectiva o unifamiliar entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas homogéneas en cada manzana. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

Artículo 255. Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de Casco Antiguo son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del artículo 24 salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Sección 1. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 256. Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas desde el artículo 24 al Artículo 26 de estas Normas.

Artículo 257. Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación oficial exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación oficial exterior

Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación oficial exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos o preexistencias tales como jardines, corrales, etc., en cuyo caso deberá tramitarse previamente un Estudio de Detalle.

2. Separación de linderos

- a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres y medianeras vistas o recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se puede adosar en todo su contorno.
- b) Se admiten los patios de parcela. Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.



- c) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio con al menos tres (3) metros.

Artículo 258. Fondo máximo edificable

El fondo edificable máximo en plantas por encima de la baja será de quince (15) metros, medidos en paralelo a la alineación de vial o de fachada.

Artículo 259. Fondo mínimo

Se establece un fondo mínimo edificable de 8 m., que podrá ser siempre edificado, aun cuando se sobrepasen la edificabilidad y ocupación máximas permitidas en la parcela, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Se calculará la superficie construida total y la ocupación máxima en planta que se permitan en la parcela.
- b) Se hallará la superficie ocupable necesaria para cubrir con edificación toda la longitud de la fachada, medida sobre la alineación, con una profundidad constante de edificación de 8 metros.
- c) La edificación que se proyecte podrá ocupar la superficie en planta indicada en la letra b) en un número de plantas igual al establecido en los planos de ordenación, aun cuando la superficie edificable o la ocupación en planta calculadas según lo indicado la letra a) no lo permitan.
- d) Cuando la parcela recaiga a dos calles con diferentes alturas máximas, para calcular la superficie edificable derivada del fondo mínimo no se considerarán las longitudes de revolvimiento a que hace referencia el artículo 167, considerándose a estos efectos que la mayor altura se aplica a una banda alineada con la calle de mayor ancho con profundidad igual al fondo mínimo. Sí se podrá considerar el revolvimiento genérico en la posterior resolución arquitectónica del edificio.
- e) Solamente podrá aplicarse la norma de fondo mínimo a terrenos que constituyan solares completos, existentes como fincas independientes antes de la aprobación del presente Plan General.
- f) En ningún caso procederá aplicar la norma de fondo mínimo a parcelas lindantes con otras sin edificar o con edificios cuya sustitución a plazo próximo sea presumible, cuando dichas parcelas colindantes no alcanzaran la superficie o la longitud de frente de fachada que las normas de la zona y el grado establecen como mínimos. A estos efectos y con la correspondiente motivación, podrá considerarse presumible la sustitución de un edificio existente cuando se encuentre fuera de ordenación, esté destinado a usos no admitidos en la zona de que se trate, tenga un volumen manifiestamente inferior al admitido por el plan, presente características constructivas precarias, se encuentre en estado ruinoso, etc.

1. La superficie edificable fruto de la aplicación de esta norma podrá redistribuirse entre el número de plantas autorizado, aunque se sobrepasen los 8 m. de fondo iniciales.

2. La aplicación del fondo mínimo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

3. La procedencia de la aplicación del fondo mínimo deberá justificarse detalladamente en un trámite previo a la solicitud de licencia. Su aplicación deberá ser solicitada por el propietario del solar.

4. La superficie edificable adicional que pueda generar la aplicación de la norma de fondo mínimo sobre la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad propio de la zonificación, tendrá la consideración de habilitación singular para que un edificio pueda realizar la altura máxima permitida por el plan mediante plantas que alcancen unas dimensiones mínimas para permitir su mejor adecuación funcional aun superando los límites de aprovechamiento asignados por el plan al suelo, pero no de derecho edificable inherente al solar, que se considera limitado al que reconocen con carácter general las normas urbanísticas para la zona en la que se encuentra. En consecuencia, procederá aplicar lo indicado en el siguiente apartado:

5. En un trámite previo al de la licencia el propietario podrá obtener la habilitación necesaria para la realización del excedente de la superficie edificable, acreditando, mediante la documentación técnica pertinente, el cumplimiento de la regulación contenida en las normas específicas y abonando al Ayuntamiento el valor en metálico correspondiente al exceso, aplicándole a este el valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales, o, en su caso, el de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valor catastral, todo ello de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones urbanísticas; en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual. Dichos ingresos serán destinados a los fines previstos en la Ley de Urbanismo de Aragón.

6. No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

7. La aplicación de la normativa de fondo mínimo deberá ser instada por los propietarios interesados, que aportarán al efecto un documento con el siguiente contenido mínimo:

- a) Datos identificativos del propietario del solar.
- b) Copias de los planos del plan general de calificación de la edificación que correspondan al solar al que se refiera la solicitud, con representación del perímetro de éste.
- c) Plano catastral actualizado en el que se muestre el entorno del solar.
- d) Plano del solar, acotado y superficiado.
- e) Memoria justificativa, en la que se detallen los cálculos acreditativos de la procedencia de aplicación de la norma de fondo mínimo y se especifiquen sus consecuencias en cuanto a fondo, edificabilidad y ocupación, cotejándolas con las derivadas de la aplicación de la normativa establecida por el Plan General. Si fuera relevante para la aplicación de la norma en virtud de lo dispuesto en este plan, se acreditará la inviabilidad objetiva de la agrupación del solar con otros colindantes.
- f) Croquis de las plantas resultantes de la aplicación de la norma.

Artículo 260. Condiciones de parcela

1. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en planos de ordenación, salvo afecciones.

2. Para las modificaciones de estructura parcelaria que supongan división o segregación de la misma, será preciso obtener Licencia de Parcelación.

3. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, y en edificaciones de nueva planta o en cambios de uso de las existentes, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
- b) El linder frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a quinientos cincuenta (550) centímetros.
- c) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

4. Se autorizan las construcciones en parcelas de inferior tamaño existentes y anteriores al Plan, siempre que se cumplan las condiciones de posición que se establecen en las Normas y que la parcela permita desarrollar la vivienda mínima.

5. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie final supere el 30% de la superficie de la manzana requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 261. Ocupación

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de parcela siguientes:

- Plantas bajo rasante y baja: cien por cien (100%).
- En el resto de plantas, el resultante del fondo máximo y de las restantes limitaciones de posición.

Artículo 262. Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

2. El cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones se atenderá a lo que dispone al respecto el artículo 134.

Artículo 263. Altura de plantas

1. La altura mínima de plantas, de suelo a suelo, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

2. Cuando se proyecten usos residenciales en planta baja, su suelo deberá estar a una cota de al menos setenta (70) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, excepto en el caso de que se trate de viviendas unifamiliares, en el que dicha cota podrá reducirse hasta a quince (15) centímetros.

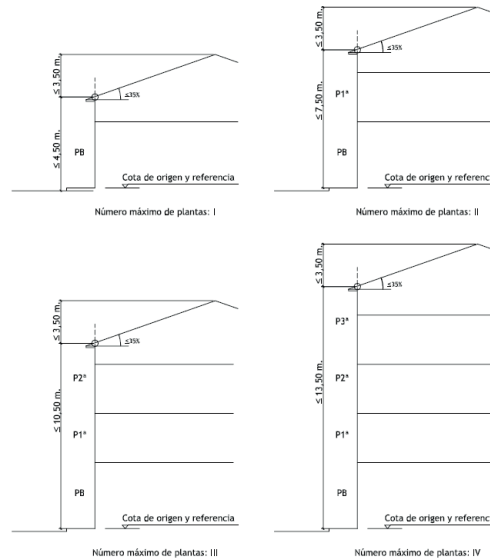
3. Los servicios técnicos municipales podrán requerir, justificadamente, la tramitación de un Estudio de Detalle para que se ajuste la altura de plantas a las de los edificios colindantes o próximos.

Artículo 264. Altura de la edificación

1. La altura máxima de cornisa es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo para cada manzana, con las siguientes limitaciones:

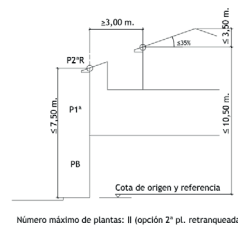
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (m)
1 (Planta baja)	4,50
2 (Planta baja + 1 alzada)	7,50
3 (Planta baja + 2 alzadas)	10,50
4 (Planta baja + 3 alzadas)	13,50

2. La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5 m.) metros la altura de cornisa de la edificación.



3. La altura mínima será de una planta menos que la altura máxima permitida. Se podrá admitir también un cerramiento en el plano de fachada, que deberá tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.

4. En los edificios en los que señala una altura máxima de dos plantas, se permitirá la construcción de una tercera planta, integrada en el faldón de la cubierta inclinada, que se podrá ventilar e iluminar por ventanas situadas en el plano del faldón o por terrazas de longitud máxima dos (2) metros y con longitud total de todas las terrazas recayentes a la vía pública sea inferior al 40% de la longitud total de la fachada, y siempre que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida. La altura máxima de cornisa será de 10,50m. Se deberá cumplir lo establecido en el artículo 94.



Artículo 265. Salientes y vuelos

1. Sólo se permiten balcones del tipo de los tradicionales, cuyo saliente máximo será el establecido en el artículo 174. Estos balcones no podrán ocupar más de la mitad de la longitud de fachada en cada planta.

2. Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 m. y máximo de 0,80 m.

Artículo 266. Fachadas

1. Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en la localidad, y siempre basados en el criterio general de utilizar preferiblemente colores claros, ocreos o terrosos y tonos naturales mates. Las fachadas irán, preferentemente, estucadas, enlucidas o revocadas. Se podrán utilizar otro tipo de materiales en el caso de que en los edificios de la zona sea generalizado su uso, justificándose convenientemente.

2. Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes, predominando el macizo sobre el hueco.

Artículo 267. Carpinterías

Las carpinterías se adaptarán a la forma, escuadrías, textura y color de las carpinterías tradicionales.

Artículo 268. Cubiertas

1. Las cubiertas en el casco antiguo serán de teja cerámica árabe o mixta, de color natural sobre faldones inclinados, deberán estar rematadas con alero en todas las fachadas a las que



recaigan faldones, y la máxima pendiente será perpendicular a la fachada principal y será similar a las existentes en caso de que se trate de edificios de vivienda.

2. Las pendientes serán planos con una inclinación máxima del treinta y cinco por ciento (35%).

3. En caso de que se abran huecos en cubierta, deberán, además de cumplir lo establecido en el artículo 215, mantener en una distancia de al menos 1 m. medida desde la fachada, la cubierta inclinada, que servirá así de peto.

4. Como excepción a la norma general, se permite que la línea de arranque del plano inclinado de cubierta no coincida con la cara superior del forjado de la última planta permitida, siempre que se cumplan las restantes condiciones de volumen, forma, edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 269. Plantas bajas

1. Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada. No podrán ser totalmente diáfanas, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos.

2. Los dinteles de los huecos de plantas bajas, en edificios de varias plantas, se llevarán a una cota máxima de 3,00 m sobre la cota de referencia.

Artículo 270. Obras de reforma de edificaciones existentes

A fin de conservar lo mejor posible el carácter del núcleo y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 255.

2. Se tenderá a la reutilización de vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio. De proceder a la apertura de nuevos huecos para mejorar las condiciones del edificio, se observarán las Condiciones de la nueva edificación.

3. No se permiten alternancias de las texturas de los muros de fachada fuera de la recuperación de la original.

4. Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos.

5. En los edificios de interés relacionados en el TÍTULO IX, se estará a lo dispuesto en dicho título.

Sección 2. Condiciones de uso

Artículo 271. Uso global

Residencial.

Artículo 272. Usos compatibles.

La relación de usos compatibles que se señala a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

1. Usos terciarios:

a) Comercio:

- Se admite el uso comercial en situación 2.^a en planta baja. Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero o semisótano, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por esta.
- En situación 3.^a, 4.^a y 5.^a, sin limitación.
- El uso de velatorio se admite únicamente en situación 3.^a, 4.^a o 5.^a, siempre con acceso exclusivo.

b) *Hotelero*: Se admite en las siguientes condiciones:

- En situación 1.^a: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
- En situación 2.^a: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
- En situación 3.^a y 4.^a: en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros e inferior a doce (12) metros, hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie. En calles de más de doce (12) metros, sin limitación.
- En situación 5.^a: con las limitaciones según el artículo 104.

c) *Residencia comunitaria*: Se admite en las mismas condiciones que el uso hotelero.

d) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Servicios de administración y oficinas: en situación 2.^a en plantas baja y primera, y en situación 3.^a, 4.^a y 5.^a, sin limitación.
- Despachos profesionales de tipo doméstico: en situación 1.^a.

e) *Recreativo*: Se admiten los establecimientos recreativos con las siguientes condiciones:

- En situación 2.^a con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja, y en planta primera, sótano o semisótano cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por esta.

- En situación 3.^a, 4.^a y 5.^a sin más limitaciones que las derivadas de la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

2. Usos productivos:

- Taller artesano*: Se admite en situación 2.^a en planta baja, y 3.^a, 4.^a y 5.^a sin limitación.
- Taller de automoción*: Se admiten en situación 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a.

3. Uso dotacionales:

- Viarío aparcamiento*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

- Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a ocho (8) metros.
- Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a doce (12) metros.
- Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4.^a y 5.^a sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a quince (15) metros.

- Servicios urbanos*: Se admiten sin limitación

4. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos en situación 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a, sin limitación, excepto en el caso de tanatorios, que sólo se permitirán en situación 3.^a, 4.^a y 5.^a.

Artículo 273. Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

CAPITULO III. ORDENANZAS DE LA ZONA DE RESIDENCIAL ENSANCHE (R2)

Artículo 274. Ámbito y características

1. Pertenecen al ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación.

2. La tipología se adapta a una ordenación con edificios aislados o agrupados, de pequeño o mediano tamaño, situados en parcelas en las que se libra una fracción de suelo ajardinado, con uso dominante de vivienda unifamiliar, en coexistencia con tipologías de vivienda colectiva de baja densidad.

3. Se incluyen tres grados, siendo mayoritario el grado 1 (R2/1). El grado 2 (R2/2) sólo afectará a parcelas situadas en el entorno de la Plaza de Fueros de Aragón, así señaladas en los planos de Ordenación, que debido a condiciones del planeamiento aprobado anteriormente, tendrán una edificabilidad diferente. Lo mismo ocurre con el grado 3 (R2/3), que sólo afecta a la parcela residencial que rodea a la Plaza de la Constitución, señalada asimismo en los planos de ordenación. Al provenir de planeamiento aprobado anteriormente, se mantiene su edificabilidad máxima, que no procede de un índice, sino que es la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, altura y restantes limitaciones de posición señalados en los planos.

4. Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales de baja densidad son los siguientes:

- Vivienda colectiva de baja densidad con espacios libres mancomunados.
- Vivienda unifamiliar en hilera, con o sin espacios libres mancomunados.
- Vivienda unifamiliar pareada.
- Vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 275. Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de ensanche son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del artículo 24 salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Sección 1. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 276. Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el artículo 24 al Artículo 26 de estas Normas.

Artículo 277. Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación oficial, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación oficial:

- Con carácter general, la edificación se situará sobre la alineación oficial indicada en los planos de ordenación.



- b) La edificación podrá situarse retranqueada respecto de la alineación oficial cuando la parcela correspondiente se sitúe en calles consolidadas con edificación retranqueada respecto de dicha alineación, debiendo justificarse convenientemente y siendo necesaria la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención. Los servicios técnicos municipales también podrán considerar obligatorio el retranqueo en estas zonas en las que tal retranqueo está ya consolidado, y deberá ser similar al existente en la zona.
- c) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.
2. Separación de linderos:
- a) En el caso de no edificarse entre medianeras, el retranqueo a linderos deberá ser igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 278. Fondo mínimo

1. Se regulará según lo establecido en el artículo 259.

Artículo 279. Condiciones de parcela

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones, segregaciones de parcela y en edificaciones de nueva planta o en cambios de uso de las existentes, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a:
- Vivienda unifamiliar en hilera: ciento cincuenta (150) metros cuadrados, con un lindero frontal de la parcela individual de dimensión no inferior a quinientos cincuenta (550) centímetros.
Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.
 - Vivienda unifamiliar pareada: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil (1.000) centímetros.
Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.
 - Vivienda unifamiliar aislada: trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil quinientos (1.500) centímetros.
Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establece estas Normas.
 - Vivienda colectiva de baja densidad: quinientos (500) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil quinientos (1.500) centímetros.

Artículo 280. Ocupación

1. En la planta baja y primera el porcentaje de ocupación máxima será del 75%.
2. En el resto de plantas alzadas el porcentaje de ocupación máxima será del 50%.
3. En tipologías de vivienda colectiva la planta bajo rasante podrá ocupar el 100% de la parcela.
4. En el caso del grado 3, la ocupación máxima aparece señalada en los planos de ordenación.

Artículo 281. Edificabilidad

1. Grado 1: el coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en un metro y medio cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo ($1,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$), a excepción de la UE-14 "Carrera de Caballos", donde el índice de edificabilidad es el mismo, pero refiriéndose a la superficie bruta de dicha UE con el fin de permitir una volumetría coherente con la existente en el entorno.
2. Grado 2: el coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).
3. Grado 3: la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, altura y restantes limitaciones de posición señalados en los planos.
4. El cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones se atenderá a lo que dispone al respecto el artículo 134.

Artículo 282. Altura de plantas

1. Vivienda colectiva: La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.
2. Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura mínima de plantas será de trescientos (300) centímetros en baja y alzadas.
3. En aquellas edificaciones cuya fachada coincida con la alineación oficial, cuando se proyecten usos residenciales en planta baja, su suelo deberá estar a una cota de al menos setenta (70) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, excepto en el caso de que se trate de viviendas unifamiliares, en el que dicha cota podrá reducirse a quince (15) centímetros.

En el caso de que la planta baja no esté destinada a un uso residencial o la fachada esté retranqueada al menos dos (2) metros de la alineación oficial, será suficiente con que se cumplan las condiciones de planta baja indicadas en el artículo 173.

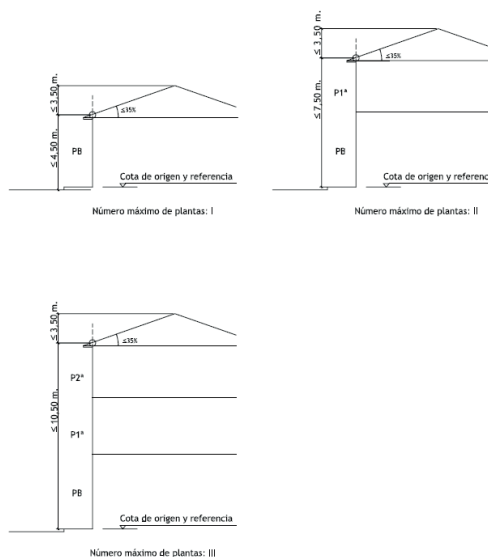
Artículo 283. Altura de la edificación

1. La altura máxima de cornisa es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo para cada manzana, con las siguientes limitaciones:

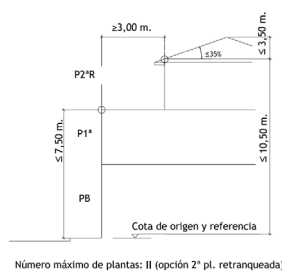
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA(m)
1 (Planta baja)	4,50
2 (Planta baja + 1 alzada)	7,50
3 (Planta baja + 2 alzadas)	10,50

2. La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de cornisa de la edificación.

3. La altura mínima será de una planta menos que la altura máxima permitida.



4. En los edificios en los que señala una altura máxima de dos plantas, se permitirá la construcción de una tercera planta, que se retranqueará de fachada al menos 3m., y siempre que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida. La altura máxima de cornisa será de 10,50 m.



Artículo 284. Cerramientos y vallados

Los cerramientos de parcela en estas zonas serán diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formado por barrotes, tablas, etc., apilastrados o no y provistos, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.

Artículo 285. Salientes y vuelos

1. Se permiten salientes y vuelos sobre la alineación exterior según las condiciones establecidas en el Artículo 175.
2. No se permiten salientes ni vuelos sobre los retranqueos establecidos en el artículo 273, únicamente se permiten aleros con una dimensión máxima de 0,50 m.
3. En el interior de la parcela su diseño es libre, no estableciéndose dimensiones máximas para ellos siempre que no rebasen las limitaciones de posición establecidas en el artículo 277.



Artículo 286. Fachadas

1. Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en la localidad, como revocos o ladrillo. Se podrán utilizar otro tipo de materiales en el caso de que sus acabados no desentonen en el entorno urbano.

2. Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes.

Artículo 287. Cubiertas

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

2. En caso de que sean inclinadas, las pendientes serán planos con una inclinación máxima del treinta y cinco por ciento (35%) y la máxima pendiente será perpendicular a la fachada principal.

3. Se recomienda expresamente no usar materiales de cubierta de colores oscuros o negros.

Artículo 288. Plantas bajas

1. Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada. No podrán ser totalmente diáfanas, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos.

2. Los dinteles de los huecos de plantas bajas, en edificios de varias plantas, se llevarán a una cota máxima de 3,00 m sobre la cota de referencia.

Artículo 289. Obras de reforma de edificaciones existentes

A fin de conservar lo mejor posible el carácter del núcleo y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 256.

2. Se tenderá a la reutilización de vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio. De proceder a la apertura de nuevos huecos para mejorar las condiciones del edificio, se observarán las Condiciones de la nueva edificación.

3. No se permiten alternancias de las texturas de los muros de fachada fuera de la recuperación de la original.

4. Ninguna obra podrá eliminar no desfigurar elementos compositivos típicos.

5. En los edificios de interés relacionados en el TÍTULO IX, se estará a lo dispuesto en dicho título.

Sección 2. Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 290. Uso global

Residencial unifamiliar, vivienda colectiva, y vivienda protegida.

Artículo 291. Usos compatibles

La relación de usos compatibles que se señalan a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

1. Usos terciarios:

a) Comercio:

- Se admite en situación 2.^a en planta baja. Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero o semisótano, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por esta.
- En situación 3.^a, 4.^a y 5.^a, sin limitación.
- El uso de velatorio se admite únicamente en situación 3.^a, 4.^a o 5.^a, siempre con acceso exclusivo.

b) *Hotelero*: Se admite en las siguientes condiciones:

- En situación 1.^a: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
- En situación 2.^a: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
- En situación 3.^a y 4.^a: en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros e inferior a doce (12) metros, hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie. En calles de más de doce (12) metros, sin limitación.
- En situación 5.^a: con las limitaciones según el artículo 105.

c) *Residencia comunitaria*: Se admite en las mismas condiciones que el uso hotelero.

d) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Servicios de administración y oficinas: en situación 2.^a en plantas baja y primera, y en situación 3.^a, 4.^a y 5.^a, sin limitación.
- Despachos profesionales de tipo doméstico: en situación 1.^a.



- e) **Recreativo:** Se admiten los establecimientos recreativos con las siguientes condiciones:
- En situación 2.^a con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja, y en planta primera, sótano o semisótano cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por esta.
 - En situación 3.^a, 4.^a y 5.^a sin más limitaciones que las derivadas de la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.
2. Usos productivos:
- a) **Taller y almacén agropecuario:** Se admite la guarda y mantenimiento de vehículos agrícolas y resto de actividades compatibles con el uso residencial, así como el almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m², bien en situación 4.^a y 5.^a o en situación 2.^a si está vinculado a edificio del mismo titular.
- b) **Taller artesano:** Se admite en situación 2.^a en planta baja, y 3.^a, 4.^a y 5.^a sin limitación.
- c) **Taller de automoción:** Se admiten en situación 2.^a en planta baja, 3.^a, 4.^a y 5.^a.
3. Uso dotacionales:
- a) **Viarío aparcamiento:** Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:
- Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a ocho (8) metros.
 - Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a doce (12) metros.
 - Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4.^a y 5.^a sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a quince (15) metros.
- b) **Servicios urbanos:** Se admiten sin limitación.
4. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos en situación 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a, sin limitación, excepto en el caso de tanatorios, que solamente se admitirán en situación 3.^a, 4.^a y 5.^a.

Artículo 292. Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

CAPITULO IV. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (I1)

Artículo 293. Ámbito y características

1. Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y que corresponden con zonas situadas al oeste de la Avenida La Jarea (grado 1, I1/1) y con el Polígono La Ciruela (grado 2, I1/2).
2. Su tipología es la específica de esta clase de industria, en edificación agrupada o aislada.
3. Para regular las condiciones de la edificación se establecen dos grados, siendo el Grado 2 coincidente con el polígono industrial La Ciruela, desarrollado a partir de un Plan Parcial.

Artículo 294. Aplicación

Las condiciones particulares de la zona industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del artículo 24 salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Sección 1. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 295. Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el artículo 23 al Artículo 26 de estas Normas.

Artículo 296. Condiciones de parcela

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Grado 1: la superficie de las parcelas resultantes debe ser igual o superior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) y el frente de las parcelas igual o superior a doce metros (12,00 m.).
 - b) Grado 2: la superficie de las parcelas resultantes debe ser igual o superior a seiscientos metros cuadrados (600 m²) y el frente de las parcelas igual o superior a quince metros (15,00 m.).
2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño que cedan de subdivisiones anteriores a la vigencia de las presentes normas.



Artículo 297. Limitaciones de posición

1. Posición respecto de la alineación oficial exterior
 - a) Grado 1: en calles de anchura igual o superior a 15 m., el edificio podrá situar su fachada sobre la alineación oficial exterior. En calles de anchura inferior a 15 m., el edificio deberá retranquearse al menos 3 m., y se cumplirá el artículo 304.
 - b) Grado 2: el edificio se retranqueará 6 m. respecto a los viarios principales y 2 m. respecto a viales peatonales.
2. Separación a otros linderos
 - a) Grado 1: la edificación podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de retranquearse, la separación entre los planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura del edificio ($h/2$), con un mínimo de tres (3) metros.
 - b) Grado 2: la edificación se retranqueará 2 m. a otros linderos. El retranqueo quedará anulado cuando se trate de construir naves pareadas o naves-nido, en el lindero común entre dos naves.
3. Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.
4. Mediante Estudios de Detalle se podrán construir edificaciones o instalaciones complementarias de la edificación principal en el área de retranqueo. La ocupación de estas edificaciones o instalaciones no podrá exceder del quince (15) por ciento de la superficie del área de retranqueo obligatorio. Dichas construcciones o instalaciones complementarias computan como superficie edificada de la parcela.

Artículo 298. Ocupación

1. Grado 1: la ocupación máxima, sobre y bajo rasante, será del 80% de la superficie neta de la parcela, debiendo garantizarse siempre que existan los espacios destinados a aparcamiento y maniobra de vehículos.
2. Grado 2: no se establece coeficiente de ocupación máxima, será el resultante de las limitaciones de posición de la edificación.

Artículo 299. Edificabilidad

1. Grado 1: el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
2. Grado 2: el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 300. Altura de plantas.

1. La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

Artículo 301. Altura de la edificación

1. Grado 1: la altura de cornisa no podrá exceder de dos (2) plantas y ocho metros (8m.), con una altura de coronación de once (11,00 m.) metros.
2. Grado 2: la altura máxima, medida en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta será de doce (12) m. La altura de coronación será igual o inferior a 15 m.
3. Motivadamente, por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento en el número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

Artículo 302. Salientes y vuelos

No se admiten otros vuelos salientes que los de aleros o cornisas con una dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros.

Artículo 303. Espacios libres interiores

1. En el caso de que la fachada se retranquee con respecto a la alineación oficial a viario, el espacio libre resultante podrá destinarse a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos; este último uso sí podrá efectuarse en espacios libres generados por retranqueos posteriores o en patios interiores de la parcela.

En la zona de retranqueo de la alineación oficial a viario, el espacio resultante podrá también destinarse mediante la aprobación de Estudio de Detalle, a la ubicación de centros de transformación para el servicio de las naves o a instalaciones provisionales cuyo uso esté permitido de acuerdo a las ordenanzas municipales.

2. Por indicación municipal, el acopio de materiales y residuos en superficie podrá ser limitado para evitar la diseminación de materiales, o sujeto a condiciones de vallado que impidan su visión desde el exterior de la parcela.

Artículo 304. Cerramientos y vallados

1. En el Grado 2, la alineación de fachada de cada parcela, o bien quedará sin cerramiento, o este deberá ser diáfano y deberá reunir las siguientes condiciones:

- a) Altura máxima de 2,20 m., y altura máxima del zócalo de 1 m.

En el resto de los linderos, solamente se deberá cumplir que la altura máxima del cerramiento sea de 2,20 m.

Artículo 305. Condiciones especiales Polígono la Ciruela

Para actuaciones en del área del Polígono la Ciruela afectada por el período de recurrencia de 500 años se exigirá estudio hidráulico que defina y justifique medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

Sección 2. Condiciones de uso

Artículo 306. Uso global

Usos productivos industriales, con las limitaciones indicadas en el artículo siguiente.

Artículo 307. Usos compatibles

La relación de usos compatibles que se señalan a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso residencial:

- a) *Vivienda*: se admite la vivienda de encargado o vigilante adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera. La densidad máxima será de una vivienda por cada 2.500 m² construidos de uso industrial.

2. Usos terciarios:

- a) *Hotelero*: En situación 4.^a o 5.^a: en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros, sin limitación.
- b) *Comercio y Oficinas*: en situación 3.^a, se admiten cuando estén ligados al establecimiento industrial que los alberga; en situación 4.^a o 5.^a, sin limitación. El uso de velatorio se admite únicamente en situación 3.^a, 4.^a o 5.^a, siempre con acceso exclusivo.
- c) *Recreativo*: se admiten los bares, cafeterías y restaurantes en situación 3.^a en planta baja, con superficie no mayor de 250 m², o en situación 4.^a o 5.^a, sin limitación.

3. Usos productivos:

- a) *Taller y almacén agropecuario*: Se admite la guarda y mantenimiento de vehículos agrícolas y resto de actividades compatibles con el uso industrial en situación 4.^a y 5.^a.
- b) *Industrial*: se admiten establecimientos de estos usos de categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a, en situación 4.^a o 5.^a, sin limitación.

Se admiten las industrias de categoría 4.^a en situación 5.^a, sin limitación.

Las actividades industriales de categoría 5.^a (Industria peligrosa) sólo son admisibles en situación 5.^a, con las condiciones adicionales que establezca el municipio.

- c) *Almacenaje*: en situación 3.^a, se admiten cuando estén ligados al establecimiento industrial que los alberga; en situación 4.^a o 5.^a, sin limitación.

- d) *Logístico*: se admite en situación 4.^a o 5.^a.

4. Uso dotacionales:

- a) *Viarío aparcamiento*: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.
- b) *Servicios urbanos*: se admiten sin limitación.

5. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos, en recintos cerrados, con las mismas condiciones fijadas para usos recreativos y en situación 3.^a con acceso independiente. Se admiten los mismos en situación 4.^a o 5.^a, sin limitación.

Artículo 308. Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

CAPITULO V. ORDENANZAS DE LA ZONA DE TERCIARIO (T)

Artículo 309. Ámbito y características

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a servicios terciarios señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.



Artículo 310. Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de uso terciario son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del artículo 24 salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Sección 1. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 311. Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el artículo 24 a Artículo 26 de estas Normas.

Artículo 312. Condiciones de parcela

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establece como condición que la superficie de las parcelas resultantes sea igual o superior a quinientos metros cuadrados (500 m²) y el frente de las parcelas sea igual o superior a quince metros (15 m.).

2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño que procedan de subdivisiones anteriores a la vigencia de las presentes normas.

Artículo 313. Limitaciones de posición

1. Posición respecto de la alineación oficial exterior

a) El edificio deberá retranquearse al menos 5 m. respecto a la alineación oficial, debiendo destinar el espacio libre resultante a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos.

2. Separación a otros linderos

a) La edificación podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de retranquearse, la separación entre los planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura del edificio (h/2), con un mínimo de tres (3) metros.

b) Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.

3. Mediante Estudios de Detalle se podrán construir edificaciones o instalaciones complementarias de la edificación principal en el área de retranqueo. La ocupación de estas edificaciones o instalaciones no podrá exceder del quince (15) por ciento de la superficie del área de retranqueo obligatorio. Dichas construcciones o instalaciones complementarias computan como superficie edificada de la parcela.

Artículo 314. Ocupación

1. La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, será del 70% de la superficie neta de la parcela, debiendo garantizarse siempre que existan los espacios destinados a aparcamiento y maniobra de vehículos.

Artículo 315. Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en 0,90 m²/m².

Artículo 316. Altura de plantas.

1. La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

Artículo 317. Altura de la edificación

1. La altura de cornisa no podrá exceder de tres (3) plantas y diez metros y medio (10,50 m), con una altura de coronación máxima de catorce metros y medio (14,50 m.).

Artículo 318. Salientes y vuelos

No se admiten otros vuelos salientes que los de aleros o cornisas con una dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros.

Artículo 319. Usos compatibles

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso residencial:

a) Se admite la vivienda unifamiliar del encargado o vigilante adscrita al edificio en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

2. Usos productivos

a) *Taller artesano*: Se admite en situación 3.ª, 4.ª y 5.ª sin limitación.



b) *Taller de automoción*: Se admiten en situación 3.^a, 4.^a y 5.^a.

c) *Industria compatible*: Se admiten en situación 3.^a, 4.^a y 5.^a.

3. Usos terciarios:

a) *Hotelero*: En situación 4.^a o 5.^a: en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros, sin limitación.

b) *Residencia comunitaria*: iguales condiciones que el uso hotelero.

c) *Comercio*: Se admite el uso comercial en situación 3.^a. Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por esta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras. En situación 4.^a o 5.^a, sin limitación.

El uso de velatorio se admite únicamente en situación 3.^a, 4.^a o 5.^a, siempre con acceso exclusivo.

d) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en situación 3.^a, 4.^a o 5.^a, sin limitación.

e) *Recreativo*: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones: En situación 3.^a con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente. En situación 4.^a o 5.^a sin más limitaciones que las derivadas de la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

4. Uso dotacionales:

a) *Infraestructuras viario aparcamiento*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semi-sótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

b) *Servicios urbanos*: Se admiten sin limitación.

5. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos, en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos recreativos y en situación 3.^a con acceso independiente. Se admiten los mismos en situación 4.^a o 5.^a sin limitación.

Artículo 320. Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

CAPITULO VI. ORDENANZAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 321. Ámbito y características

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Artículo 322. Aplicación

1. Las condiciones particulares de la zona de equipamientos son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

2. El uso de tanatorio, clínica de tanatopraxia u otros usos similares estarán ubicados en las parcelas señaladas en los planos de ordenación con el símbolo:



Artículo 323. Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el artículo 24 a Artículo 26 de estas Normas.

Artículo 324. Condiciones de la nueva edificación

1. Las condiciones de la nueva edificación serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta, exceptuando la edificabilidad, que será de hasta medio metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo superior a la edificabilidad de la zonificación en la que esté inserta.

2. Se podrán establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un estudio de Detalle.

Artículo 325. Compatibilidad de usos

1. Uso residencial:

a) Se admite la *vivienda* del encargado o vigilante del edificio en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

2. Usos terciarios. Se admite cualquier uso como complemento del uso de equipamiento principal y que contribuya significativamente a su funcionamiento.

En caso de que la parcela esté calificada como de Equipamiento privado, se incluyen como usos compatibles los terciarios que por sus propias características no sean incompatibles con el uso principal del equipamiento.

3. Uso dotacionales:

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

b) *Servicios urbanos*: Se admiten sin limitación.

4. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos incluidos en el Título II, Capítulo II, Sección 6º.

Artículo 326. Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

Artículo 327. Modificaciones dotacionales

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el Art. 80 de la LUA-09.

CAPITULO VII. ORDENANZAS DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Artículo 328. Ámbito y características

El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Artículo 329. Aplicación

Las condiciones particulares de los Espacios Libres de Uso Público son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

Artículo 330. Obras admitidas

1. Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el artículo 24a Artículo 26 de estas Normas.

Artículo 331. Condiciones de la nueva edificación

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.

2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

- Ocupación máxima: la edificación no podrá superar una ocupación del 10 %.
- Altura de cornisa de la edificación: la altura máxima será de Baja +1, con una altura máxima de cornisa de 7 m.
- Edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 0,1 m²/m².

Artículo 332. Compatibilidad de usos

1. Usos terciarios:

a) *Servicios de la Administración*: Se admite en situación 3.^a o 5.^a, sin limitación.

b) *Recreativo*: Se admiten en situación 3.^a o 5.^a.

2. Uso dotacionales:

a) *Infraestructura viario*: Se admite el uso como vía pública del espacio libre exclusivamente para el acceso peatonal a las parcelas en contacto con aquél.

El uso de los locales que únicamente tengan acceso de esta manera estará condicionado a efectuar las tareas de carga y descarga desde la vía pública rodada más próxima.

b) *Servicios urbanos*: Se admiten sin limitación.

3. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos deportivos sin limitación.

Artículo 333. Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

CAPITULO VIII. ORDENANZAS DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS

Artículo 334. Ámbito y características

El uso fundamental de esta zona es el destinado a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad.



Pertencen a este ámbito las áreas señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Artículo 335. Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona de Servicios Urbanos son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán estas admisibles.

Artículo 336. Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación

1. Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el artículo 24 a Artículo 26 de estas Normas.

2. Las condiciones de la nueva edificación serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta.

3. Se podrán establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un estudio de Detalle.

Artículo 337. Compatibilidad de usos

Únicamente se permitirán aquellos usos y actividades sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

CAPITULO IX. ORDENANZAS DE LA ZONA DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Artículo 338. Ámbito y características

Pertencen a este ámbito el área delimitada como tales en los planos de ordenación y que corresponden con la zona del entorno de la estación del ferrocarril.

Se regirá por lo dispuesto en la legislación sectorial vigente (Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su reglamento).

Artículo 339. Definiciones

1. Zona de dominio público

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. En suelo urbano consolidado por el planeamiento urbanístico, esta distancia se reduce a cinco metros.

2. Zona de protección

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación. En suelo calificado como urbano consolidado por el planeamiento urbanístico esta distancia se reduce a ocho metros.

3. Límite de edificación

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En virtud de la Orden Ministerial FOM/2230/2005, de 6 de julio, en los tramos de las líneas que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, dicha distancia se reduce con carácter general a veinte metros.

CAPITULO X. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 340. Ámbito y características

Son suelos en los que el Plan General remite su resolución a la redacción posterior de un Estudio de Detalle, en caso de que no se lleve a cabo un proyecto único para toda la Unidad, o de un Plan Especial, en el caso en el que no se establezca en el Plan General una ordenación detallada, específica y pormenorizada.

Artículo 341. Régimen urbanístico

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

2. No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.

3. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

4. La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de esta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.

5. En las fichas como instrumento de ordenación se detalla la necesidad de tramitar un estudio de detalle; este se tramitará en el supuesto en que el Ayuntamiento, juzgando circunstancias sobrevenidas que hicieran necesario el realizar ajustes en la ordenación detallada, así lo estimase; y siempre dentro de los límites que estos instrumentos urbanísticos tienen.

Artículo 342. Fichas de unidades de ejecución.

Nº UE	Nombre	Uso	Zonificación Predominante	Sup. Bruta
U.E. 1	Huerto de las Monjas	Residencial	Casco antiguo	6.087,10 m ²
U.E. 2	La Tejería	Industrial	Industrial	26.403,00 m ²
U.E. 5	Estación 2	Residencial	Ensanche	15.608,26 m ²
U.E. 6	La Azucarera	Residencial	Ensanche	98.232,00 m ²
U.E. 11	El Forón	Residencial	Ensanche	14.415,00 m ²
U.E. 14	Carrera de Caballos	Residencial	Ensanche	2.169,34 m ²
U.E. 16	San Pedro	Residencial	Casco antiguo	1.400,90 m ²
U.E. 18	La Corona	Terciario	Terciario	6.373,00 m ²
U.E. 23	Avda. la J area	Industrial	Industrial	13.739,00 m ²
U.E. 24	A-68	Industrial	Industrial	88.983,60 m ²
U.E. 25	Huerto de los Frailes	Residencial	Ensanche	10.164,00 m ²
U.E. 26	La Peñuela	Residencial	Ensanche	17.454,32 m ²
U.E. 28	Torremata 2	Industrial	Industrial	17.720,00 m ²
U.E. 29	Tres Piedras	Terciario	Terciario	38.813,00 m ²
U.E. 30	Calle Danzantes	Residencial	Ensanche	1.618,05 m ²
U.E. 31	Paradero	Residencial	Ensanche	3.357,00 m ²
TOTALES				362.537,57 m²

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 343. Definiciones y régimen general

1. Constituyen el suelo urbanizable (SUZ) los terrenos señalados de este modo en los planos de ordenación correspondientes, que comprenden las zonas del territorio que no tienen condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, por lo que este Plan General prevé su posible transformación a través de su urbanización, en las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. El suelo urbanizable se diferencia en dos categorías: el suelo urbanizable delimitado en sectores (SUZ-D) cuya urbanización se considera prioritaria por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional, y el restante no delimitado en sectores (SUZ-ND), que tiene consideración genérica de urbanizable. En el primero de ambos, se establecen previsiones concretas para su desarrollo, dándose para el segundo los parámetros y características orientativas con indicaciones del trámite que permitiría delimitar en él nuevos sectores a incluir en el programa del Plan General.

3. El régimen del suelo urbanizable es el establecido por esta clasificación en la Agropecuario.

Artículo 344. Desarrollo del suelo urbanizable

1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable no delimitado.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la LUA-09 (artículos 51 a 55).



Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en los artículos 58, 59 y concordantes de la LUA-09 y estas normas.

3. Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el PGOU mediante la ordenación de un sector.

4. En desarrollo de planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

5. Tal y como se señala en las Fichas de Ordenación del PGOU, los planes parciales localizados próximos a la A-68, AP-68 y ferrocarril deberán contener los estudios necesarios que determinen los niveles sonoros esperables. En base a los resultados y en caso de ser necesario, con carácter previo al otorgamiento de cualquier tipo de licencia de edificación, deberán disponerse de los medios de protección acústica que resulten pertinentes. Dichos medios deberán ser sufragados económicamente por parte del promotor de la actuación urbanística.

CAPITULO II. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZ-D)

Artículo 345. Régimen en ausencia de plan parcial aprobado

1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.

2. Podrán, no obstante, ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.

3. Los edificios e instalaciones levantados en sectores de suelo urbanizable quedarán calificados como fuera de ordenación siempre que resulten incompatibles con el presente PGOU, siéndoles de aplicación las condiciones señaladas en los Artículo 67 y el artículo 68.

Artículo 346. Desarrollo de los sectores urbanizables delimitados

1. El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los suelos urbanizables delimitados en sectores se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales podrán formularse para la ordenación de uno o varios sectores, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo, y aquellos sistemas generales exteriores adscritos a los mismos por el Plan General para su obtención y desarrollo.

2. Los límites de los sectores de suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de Ordenación del presente Plan General.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través del plan parcial debido a adaptaciones de hecho tales como, accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicio o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística. En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5 por ciento con respecto a la superficie considerada por el plan general. Estas concreciones o reajustes, no podrán suponer tampoco, la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, ni podrá variar el aprovechamiento medio atribuido por el plan general.

Artículo 347. Régimen urbanístico de la propiedad

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de aquellos terrenos incluidos en el suelo urbanizable se adquieren por la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente (Art.28 de la LUA-09); el ejercicio del derecho y el deber de urbanizar así adquiridos se producirá de conformidad con la regulación legal de la LUA-09 para la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

Artículo 348. Deberes legales de los propietarios

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el Art. 24 de la LUA-09, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material; costeando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Artículo 349. Calificación de los sectores urbanizables

1. La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de planeamiento remitido de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.

2. Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:

- Residencial
- Industrial

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas de planeamiento remitido anejas a estas Normas.

Artículo 350. Condiciones específicas de ordenación del suelo urbanizable delimitado

1. Se desarrollan con detalle en las fichas correspondientes.
2. Los esquemas de ordenación que se describen en los planos son únicamente indicativos. Cualquier variación deberá estar justificada pero podrá no ser considerada como modificación del Plan General. Los cuadros numéricos de cada sector son únicamente vinculantes en cuanto a superficies mínimas de sistemas generales, edificabilidades totales por cada uso global y aprovechamiento total del sector.
3. Se intentará, en la medida de lo posible, respetar el arbolado existente en los distintos sectores e incorporarlo a la urbanización de los mismos.
4. El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o topología siguientes:

Coeficientes de Ponderación		
a	Residencial Vivienda Libre Unifamiliar	1,15
b	Residencial Vivienda Libre Colectiva	1,00
c	Residencial Vivienda Protegida	0,80
d	Productivos y terciarios	0,75

En las fichas de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado de uso característico residencial, se establece una reserva mínima de la edificabilidad real total para vivienda protegida. La cesión municipal comprenderá la reserva de vivienda protegida y vivienda libre hasta completar la cesión.

Artículo 351. Módulos mínimos de reservas de dotaciones

1. Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 54 de la LUA-09.

Artículo 352. Contenido de los planes parciales

1. El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirán por lo dispuesto en el artículo 55 de la LUA-09. Los documentos que se deberán recoger en el Plan Parcial son:
 - a) Memoria
 - b) Planos de información, ordenación y proyecto, incluyendo los mapas detallados de riesgos.
 - c) Catálogos.
 - d) Normas urbanísticas.
 - e) Plan de etapas.
 - f) Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, analizando de manera detallada el impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas.
 - g) Documentación ambiental, sea el informe de sostenibilidad ambiental o la memoria ambiental, según proceda de la fase del procedimiento de aprobación.

Artículo 353. Planes parciales de iniciativa particular

1. Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
- b) Relación de propietarios y demás titulares afectados.
- c) Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
- d) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
- e) Propuestas de mejora de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas a costa de quien impulse la iniciativa de planeamiento, especialmente mediante incremento de cesiones de aprovechamiento y de terrenos reservados para la construcción de viviendas protegidas.

CAPITULO III. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SUZ-ND)

Artículo 354. Régimen en ausencia de plan parcial aprobado

1. A los efectos de valoraciones, y hasta tanto no se delimiten en él sectores urbanizables, el suelo urbanizable no delimitado carece de aprovechamiento urbanístico (Art.29 de la LUA-09).
2. Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas normas para ellos en suelo no urbanizable.



3. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en cualquiera otra aplicable, para la consecución de sus respectivos fines.

4. Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas.

5. Con carácter general, únicamente se permiten las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

6. Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar. El procedimiento para su autorización será el establecido por la LUA-09 para suelos no urbanizables genéricos en sus artículos 30 a 32.

Artículo 355. Condiciones para la delimitación de sectores

1. Cualesquiera interesados en promover la urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado (artículo 25 de la LUA-09).

2. La delimitación de sectores en el suelo urbanizable no delimitado deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su dimensión deberá justificar que es posible realizar las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que garanticen la autonomía local de la urbanización resultante.

3. No serán admisibles delimitaciones de sectores residenciales inferiores a 4 hectáreas. Preferentemente, la delimitación incluirá, en todo caso, terrenos colindantes con suelos clasificados como urbano residencial y urbanizable delimitado residencial.

4. Para poder tramitar el correspondiente Plan Parcial, deberán haberse producido los siguientes hitos según el uso que se pretenda desarrollar:

- Para el uso residencial: el 80% de ocupación de los sectores urbanizables delimitados residenciales.

5. En el suelo urbanizable no delimitado residencial, se establece una densidad máxima de vivienda de 40 viv/Ha, sobre superficie bruta, sin que se pueda superar la edificabilidad bruta de 0,5 m²/m².

6. El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el plan parcial, con arreglo a lo establecido para el suelo urbanizable delimitado, utilizando los mismos coeficientes de homogeneidad que dicha clase de suelo. En ningún caso, el aprovechamiento medio de los sectores podrá ser superior al aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del uso correspondiente fijado en el Plan General.

Artículo 356. Condiciones de desarrollo

1. Los planes parciales que desarrollen sectores delimitados en el suelo urbanizable no delimitado por el plan general, se atenderá a las mismas condiciones señaladas para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

2. En todo caso, los interesados deberán aportar junto con el plan parcial un Estudio adecuado de los posibles riesgos existentes en el territorio (Estudio Geotécnico, hidrológico...) que posteriormente deberá de acompañar el Plan Parcial y ser informado por el órgano competente en la materia.

3. Los planes parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen el suelo urbanizable delimitado por el Plan General.

Cuando se deban a la iniciativa particular, el documento de compromisos contendrá, además de los requisitos generales vistos en el suelo urbanizable delimitado, los siguientes:

- a) Estudio justificativo de la delimitación del sector y de su oportunidad conforme a los criterios contenidos en el plan general.
- b) Estudio de las condiciones de urbanización y dotación de servicios, con inclusión de compromisos relativos a su conservación y mantenimiento, y a la prestación de servicios.

TITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 357. Definición y clases del suelo no urbanizable

1. Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurran alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

- a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar 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, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.



- b) Los que el plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.

2. 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-E/EN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural.

SNU-E/RN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales.

SNU-E/ES.- Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones sectoriales y complementarias.

3. Se califican como suelo no urbanizable genérico (SNU-G) 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 anterior punto de este artículo.

4. La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes. En los planos de usos pormenorizados se grafían las zonas en que se subdivide para regular su régimen de uso y condiciones de la edificación.

Artículo 358. Régimen urbanístico

1. Conforme al artículo 26 de la LUA-09, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

Artículo 359. Superposición de protecciones

1. Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

2. Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

Artículo 360. Parcelaciones rústicas

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Artículo 361. Condiciones de las parcelas

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, que en el término municipal de Alagón es de cuatro mil (4.000) m² en el suelo de regadío o de veinticinco mil (25.000) m² en suelo de secano, siendo dichas superficies las unidades mínimas de cultivo previstas en la Orden de 27 de mayo de 1958.

2. Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón,

en caso de promulgarse legislación específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las que establecen estas Normas, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en suelo no urbanizable a efectos de segregaciones.

3. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
- b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.
- c) Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

4. Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

5. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

6. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexistencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Conforme a lo establecido en el artículo 371 de estas normas, se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

7. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

8. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

Artículo 362. Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable

1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

2. En toda solicitud de licencia o certificación de su inexistencia para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.

3. Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 8 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

4. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojoneros destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

5. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza

de la actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

6. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 363. Clasificación de los usos

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

1. Usos productivos rústicos: Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Uso de cultivo.
- b) Uso de explotaciones agrarias.
- c) Uso de explotaciones ganaderas.
- d) Usos extractivos.
- e) Usos forestales
- f) Uso de núcleo zoológico
- g) Uso de explotación ganadera doméstica

2. Actuaciones de interés público general. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio.
- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 31 de la ley 3/2009, urbanística de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

- a) Actividades industriales.
- b) Actividades terciarias.
- c) Actividades dotacionales y recreativas
- d) Obras de renovación de edificios rurales antiguos

4. Uso residencial: se definen los siguientes grupos:

- a) Vivienda unifamiliar aislada.
- b) Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general.

Artículo 364. Usos productivos rústicos

Usos de cultivo (1.a)

1. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otras labores propias de la agricultura.

Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

Explotaciones agrarias (1.b)

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en esta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

3. Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Se considerará agricultor profesional, tal y como establece Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos el 50 % de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria de su explotación no sea inferior al 25 % de su renta total y el volumen de empleo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea igual o superior a la mitad de una Unidad de Trabajo Agrario.

Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (S.A.T.) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigidos al efecto por la normativa que las regule.

4. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

5. Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

Explotaciones ganaderas (1.c)

1. Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.

6. Las explotaciones ganaderas se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

7. Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

Usos extractivos (1.d)

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

Usos forestales (1.e)

Son las actividades referentes a la explotación de los recursos forestales tales como talas, recogida de leña, limpieza y desbroce, usos cinegéticos, piscícolas, recogida de setas, etc.

Uso de núcleo zoológico (1.f)

1. Tienen la consideración de núcleos zoológicos tal y como establece el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón., los siguientes (listado no taxativo):

- Agrupaciones zoológicas de animales de fauna silvestre en cautividad: zoo safaris, parques y jardines zoológicos, reservas zoológicas, aviarios, delfinarios, acuarios, colecciones o agrupaciones zoológicas privadas y otros establecimientos afines.
- Centros de recuperación de fauna silvestre.
- Circos, exposiciones, certámenes y otras instalaciones donde se celebren actuaciones lúdicas, de exhibición o educativas con los animales.
- Establecimientos dedicados al mantenimiento temporal de los animales:
 - Centros y tiendas de cría, importación o venta de animales, ya sea directamente al público o a otros establecimientos.
 - Residencias, guarderías, centros de recogida de animales y perreras, ya sean de titularidad pública o privada.
 - Centros de adiestramiento de animales y otros establecimientos afines.
- Clínicas y centros veterinarios e instalaciones de similares características.
- Centros de enseñanza o granjas-escuela que cuenten con instalaciones para animales no destinados a la experimentación u otros fines científicos.
- Establecimientos que alberguen animales con fines recreativos, lúdicos o deportivos: canódromos, perreras deportivas, establecimientos ecuestres, cuadras deportivas, cuadras de alquiler y otros establecimientos afines.
- Los establecimientos o instalaciones que alberguen animales de cualquier especie que, por su número o naturaleza, representen un riesgo respecto a la protección y bienestar de los mismos o de tipo sanitario o medioambiental a terceros y sea considerada por el departamento competente en materia de agricultura y ganadería como una colección o agrupación zoológica.
- Las instalaciones para la venta de crías de animales domésticos cuando se produzca de forma periódica y frecuente por parte de particulares.

Uso de explotación ganadera doméstica (1.g)

De acuerdo con el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, se entienden por explotaciones domésticas las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere las 2 cabezas de ganado vacuno, 3 équidos o cerdos de cebo, 8 cabezas de ovino o caprino, 5 conejas madres, 30 aves o 2 U.G.M. para el resto de especies o si conviven más de una especie.

Artículo 365. Actuaciones de interés público general

Comprenden las modalidades siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio (2.a). A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- 2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- 2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- 2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales
- 2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- 2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- 2.a.f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación.
- 2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

2. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b). Realizadas por la Administración o través de concesionarios:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.
A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

3. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c), tales como los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros

auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras, y los usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

Artículo 366. Actuaciones específicas de interés público

1. A través del procedimiento regulado en el artículo 31 de la LUA-09, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

3.a) Actividades industriales

Comprende las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios y forestales, industrias y almacenes no permitidos en suelos urbanos o urbanizables, e industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de explotación.

3.b) Actividades terciarias

Comprende los usos de servicios privados cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración y el alojamiento temporal de las personas como hoteles, bares y restaurantes, viviendas de turismo rural, etc.

3.c) Actividades dotacionales y recreativas

Comprende los usos de equipamiento administrativo, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, religioso, recreativo (camping, colonias y áreas de acampada, centros e instalaciones de interpretación de la naturaleza, núcleos zoológicos e instalaciones asimilables), deportivo, aparcamiento, servicios funerarios e infraestructuras que justificadamente deban emplazarse en suelo no urbanizable.

3.d) Obras de renovación de edificios rurales antiguos

Comprende la renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos.

Artículo 367. Uso de vivienda familiar

Vivienda unifamiliar aislada (4.a)

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 30.2 de la LUA-09, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo previsto en el artículo 372 de estas Normas.

2. La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el artículo 371, letra a) apartado 4º del de estas normas, debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda. Los terrenos deberán tener configuración regular y adecuada a su finalidad. La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o en su defecto, a la plantación de arbolado.

Vivienda asociada a un uso permitido agrario o de interés público general (4.b)

1. Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

3. La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

4. Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos del grupo 2c se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar-restaurante.

5. Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. La modificación de dicho uso vinculado requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que sólo podrá concederse previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes normas. La transmisión de la titularidad requerirá autorización municipal cuando se produzca un cambio en el uso que justificó en su momento la vinculación de la vivienda.

CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1. Condiciones particulares de la edificación

Artículo 368. Edificaciones vinculadas a usos rústicos

Edificaciones vinculadas a uso de cultivo (1.a):

1. Caseta de aperos: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En toda parcela que cumpla las dimensiones mínimas establecidas en el punto 1 del artículo 361 de estas Normas, cuyo propietario acredite que está destinada al cultivo y la explotación agraria, se admite la construcción de una caseta de aperos.
- b) Se separarán un mínimo de diez (10) metros al borde de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- c) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- d) La altura de cornisa será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura de coronación a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- e) La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja, podrá contar con instalaciones, siempre y cuando los gastos que se deriven de la disposición de servicios corra a cargo de los propietarios de la caseta; no dispondrá de tabiquería interior y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.

Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias (1.b):

1. Almacén agrícola: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- a) La parcela mínima para los almacenes agrícolas se establece en diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y en cuatro mil (4.000) metros cuadrados en regadío.
- c) La ocupación de la parcela no será superior al veinte (20) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,2 m² / m².
- d) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.
- e) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veinte (20) metros de longitud de fachada o a quince (15) metros de anchura.
- f) Se guardará un retranqueo al borde de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.

2. Invernaderos y viveros: son recintos cubiertos, de cerramiento transparente para el cultivo de productos agrícolas.

- a) La parcela mínima se establece en cuatro mil (4.000) metros cuadrados de superficie.
- b) No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.
- c) Se guardará un retranqueo al borde de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.
- d) Los materiales de cerramiento tanto paramentos verticales como la cubierta serán totalmente transparentes.
- e) La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de cornisa de una planta y cinco (5) metros.
- f) Cuando concurren circunstancias especiales el Ayuntamiento podrá exigir un análisis del impacto visual o de otro tipo al que quedará supeditada la autorización de la instalación.

Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas (1.c):

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas.

Además adoptarán las siguientes medidas:

- a) No se permitirán edificaciones de este tipo a menos de 1.000 m. del núcleo de urbano más cercano, salvo justificación expresa de que la ubicación del edificio respecto de los vientos dominantes impedirá la llegada de olores al núcleo urbano.
- b) La parcela mínima para las edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas será de diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y cuatro mil (4.000) en zona de regadío.



- c) Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 20% de la superficie de la parcela en zona de secano y hasta un 10% de la superficie de la parcela en regadío, con una altura máxima de cornisa para naves, criaderos e instalaciones agrícolas de siete metros en el punto más alto.
- d) La edificabilidad máxima será de 0,20 m²/m².
- e) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.
- f) Se guardará un retranqueo a borde de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.

Edificaciones vinculadas a usos extractivos (1.d):

La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias extraídas.

Edificaciones vinculadas a núcleos zoológicos (1.f)

Las construcciones destinadas a núcleos zoológicos cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón., la Ley 11/2003, de 19 de marzo, de protección animal en la Comunidad Autónoma de Aragón y resto de normativa que sea de aplicación.

Sin perjuicio de la necesidad de obtener de otros órganos administrativos y Administraciones Públicas las autorizaciones que procedan para poder ejercer su actividad, los centros o establecimientos considerados como núcleos zoológicos deberán estar autorizados por el departamento competente en materia de agricultura y ganadería e inscritos en el Registro de núcleos zoológicos de Aragón.

Se autorizará la construcción de edificaciones estrictamente relacionadas con estos usos en los términos previstos en su normativa específica, cumpliendo las condiciones generales de la edificación sin que en ningún caso puedan superar la superficie total de 1.000 m².

2. La parcela mínima sobre la que se realice la edificación tendrá una superficie igual o superior a 5.000 m², permitiéndose una ocupación máxima del 10 %, sin que en ningún caso puedan superar la superficie total edificada de 1.000 m², citada en el anterior apartado.

3. La separación a linderos será igual o superior a 10 metros.

4. Las condiciones de vertido y tratamiento de residuos se ajustarán a lo establecido en la normativa vigente.

Edificaciones vinculadas a explotaciones domésticas (1.g)

Las construcciones destinadas a explotaciones domésticas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y resto de normativa que sea de aplicación.

Las condiciones de edificación son las siguientes:

- a) La superficie construida de las construcciones no podrá exceder de 25 m². El volumen construido será simple, prismático, de planta rectangular, sin artificio geométrico.
- b) La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 20% de la misma.
- c) Únicamente se permitirá una construcción por parcela.
- d) El número máximo de plantas permitido sobre rasante es de una única planta.
- e) La altura máxima de fachada será de 3,50 metros y la altura máxima de cumbre será de 4,00 metros.

Artículo 369. Edificaciones vinculadas a usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas

Edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas. (2.c)

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, hoteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.

2. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El tamaño mínimo de la parcela será de diez mil (10.000) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres y estaciones de servicio.
- b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras), y a los restantes un mínimo de cinco (5) metros.
- c) La ocupación máxima será del veinte (20%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).
- d) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.



3. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

4. La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

Artículo 370. Edificaciones vinculadas a usos de Interés Público

Edificaciones vinculadas a usos industriales (3.a):

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen tres categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

- a) Las relacionadas con la manipulación de productos agropecuarios y forestales
- b) Industrias y almacenes no permitidos en los suelos urbanos o urbanizables
- c) Industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de la explotación.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.

3. Se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca.

4. La edificación no podrá superar un (1) metro cuadrado de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m²/m²).

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

6. La altura de cornisa de la edificación no podrá exceder de una (1) planta ni de siete (7) metros de altura de cornisa. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.

7. Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.

8. Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

Edificación vinculada a usos terciarios (3.b):

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros del borde de caminos y cinco (5) metros de todos los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima será del veinte (20) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros cuadrados de techo de por cada diez metro cuadrado de parcela (0,2 m² / m²).
- d) Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las necesarias funcionalmente.

Edificación vinculada a usos dotacionales y recreativos (3.c.)

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

- La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- Las edificaciones se separarán diez (10) metros de todos los linderos de la finca.
- La ocupación máxima será del diez (10) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m² / m²).
- La altura de cornisa de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de cornisa máxima de siete (7) metros y una altura de coronación de diez metros y medio (10,50) metros.

9. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

10. Se incluyen entre los usos recreativos el de acampada y camping. Estos usos atenderán a lo dispuesto en el Decreto 79/1990, de 8 de Mayo, de la Diputación General de Aragón y deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- a) La autorización de campamentos de turismo o áreas de acampada, incluso provisionales, situada a menos de 100 metros de un acceso por viario de este Plan General. Deberá garantizarse la disponibilidad de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento.
- b) No se autorizarán los emplazamientos situados en zonas expresamente excluidas por estas Normas, ni en zonas insalubres, inundables o sometidas a cualquier situación peligrosa, como hallarse en la proximidad de industrias calificadas.



- c) Se deberán mantener las distancias de seguridad y salvaguarda respecto a los siguientes elementos: 50 metros a líneas de tensión superior a 20 KV; 500 metros a depósitos de residuos o depuradoras de vertidos; 100 metros a la autovía, carreteras nacionales o autonómicas y ferrocarril; 150 metros a captaciones de agua para consumo humano; 500 metros de bienes de interés cultural incoados o catalogados, yacimientos arqueológicos y similares.
- d) El perímetro del área se rodeará con vallado trasdosado con doble fila de arbolado. En el interior del camping no se permitirá una superficie construida permanente superior a 0,10 m²/m², con una altura máxima de 5 metros en una planta.
- e) El diseño interior del área de acampada reunirá las zonas para tiendas, caravanas y bungaloes al menos a 20 metros del cerramiento perimetral.
- f) No se permitirá la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o arrendamiento de parcelas, ni cualquier otra prestación de servicios que den lugar a la concepción del establecimiento como parcelación urbanística ilegal.
- g) Las prescripciones citadas se superponen a las exigidas por la reglamentación sectorial vigente que sea aplicable

Edificación vinculada a obras de renovación de edificios rurales antiguos (3.d)

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

- Se deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.
- Se podrá producir un cambio de uso del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. En este caso se permitirá, cuando justificadamente se acredite por exigencias funcionales, la ampliación del edificio hasta un máximo de un 20% de la superficie construida existente, con un límite de 300 m² de superficie construida total de la edificación.
- La altura máxima permitida será la existente. En caso de realizarse una ampliación, la altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de cornisa máxima de siete (7) metros y una altura de coronación de diez metros y medio (10,50) metros.
- No se establece parcela mínima. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

Artículo 371. Edificaciones vinculadas a uso residencial

Vivienda unifamiliar aislada (4.a):

- 1. Sólo se permite la construcción de viviendas unifamiliares en las condiciones establecidas en estas Normas y cuando no se forme núcleo de población.
- 2. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se vincule al uso residencial, una superficie de terreno en las condiciones que para esa categoría se establece en las Normas.
- 3. Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar que deberá quedar adscrita en el Registro de la Propiedad.
- 4. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:
 - a) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.
 - b) La superficie construida de la vivienda no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.
 - c) La altura máxima de la vivienda será de dos plantas (B+1), con una altura máxima de cornisa de siete (7) metros y una altura de coronación de diez metros y medio (10,50) metros.
 - d) La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.

Vivienda asociada a un uso permitido agrario o de interés público general (4.b):

En este caso se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En las explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable según el tipo de suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso. En los usos de estación de servicio o bar-restaurante vinculado con la carretera se admitirá una vivienda.

Sección 2. Condiciones de ordenación de la edificación

Artículo 372. Núcleo de población

- 1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

N P O B

2. Se consideran circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, y que deberán valorarse conjuntamente con cualesquiera otras que considere relevantes, las siguientes:

- Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.
- Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.
- Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

Artículo 373. Edificaciones aisladas en uso

1. Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 372, podrán mantener dicho uso llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación.

2. Las edificaciones en uso que formen núcleo de población sólo podrán mantener dicho uso cuando por el tiempo transcurrido no se puedan ejercitar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1. Condiciones generales de protección

Artículo 374. Protección del paisaje y de la vegetación

1. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenderse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen.

2. Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

Artículo 375. Protección de cauces públicos

1. En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE núm. 314 de 29 de diciembre de 2016), así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

4. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

5. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Artículo 376. Protección de las Vías Pecuarias

1. Es de aplicación la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón. Se entiende por vías pecuarias o cabañeras las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Es de aplicación también el artículo 81 "Protección de vías pecuarias y caminos naturales" de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza, que establece que las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de estas, sobre terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de ocho metros.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la Ley a las Comunidades Autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Las vías pecuarias son las siguientes:

- Z-00295 Vereda de Cabañas de Ebro
- Z-00503 Colada de la Codera
- Z-00561 Colada de Torremata
- Descansadero de Peribáñez

3. Son compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola, ganadero o forestal y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero, y siempre sin deterioro de la vía pecuaria.

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la marcha a caballo, el cicloturismo y otras formas de utilización o desplazamiento deportivo, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero y no se realicen sobre vehículos motorizados.

4. Se consideran usos prohibidos en las vías pecuarias las siguientes actividades:

- Las roturaciones para la puesta en cultivo.
- La publicidad, con la única excepción de los paneles de información, orientación y señalización que establezca la Administración.
- El desplazamiento deportivo o competitivo en vehículo todoterreno, motocicletas y cualesquiera otros vehículos motorizados, fuera de los casos previstos en los artículos 35 y 38 de la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón.
- Las que, excluidos el tránsito ganadero y el uso agrícola o forestal, supongan incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, de masas forestales y de especies de flora y fauna protegidas.
- Cualquier otra constitutiva de infracción penal, civil o administrativa.
- Cualquier otro tipo de actividad no autorizada.

5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determine su normativa específica.

6. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, por medio del Departamento competente en materia de vías pecuarias, de oficio o a petición razonada y justificada de la comarca por cuyo territorio discorra la vía pecuaria, podrá desafectar los terrenos de vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito del ganado ni sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios que la ley establece, siempre que no hayan sido declarados de Especial Interés.

Artículo 377. Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.)

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado...etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09, y en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones técnicas Complementarias ITC RAT 01 a 23 y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 378. Protección respecto a infraestructuras gasísticas y petrolíferas

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las infraestructuras gasísticas y petrolíferas estarán a lo dispuesto en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector hidrocarburos, así como su normativa de desarrollo.

Artículo 379. Protección respecto a las actividades ganaderas

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el capítulo V y los anexos VI a VIII del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del

Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Además, para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

2. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán desde el punto de la línea de delimitación de los suelos urbanizable o urbano del núcleo de población más próximo a la explotación ganadera hasta el punto más próximo construido de la explotación ganadera, sean los edificios u otros elementos funcionales de la misma susceptible de producir emisiones molestas, nocivas, o insalubres.

Artículo 380. Protección respecto a las actividades extractivas

1. En los lechos fluviales y terrazas inferiores de protección especial las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

- En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobada y supervisadas por esta, a realizar en condiciones de preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de estas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.
- En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

Artículo 381. Protección del sistema de comunicación por carreteras

1. De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley Estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 206/2003, de 22 de julio, Reglamento de Carreteras de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zonas de dominio público:

Está constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la presentación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

b) Zona de servidumbre:

Se encuentra constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

N P O B

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

La plantación de arbolado sólo es autorizable cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan construcciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

c) Zona de afección:

Está constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

d) Líneas de edificación.

En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- A 100 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.
- A 50 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
- A 50 metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A 25 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.
- A 18 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.
- A 15 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o demontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de esta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en estas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

2. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización, de acuerdo al Art. 24 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Artículo 382. Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias

De acuerdo con la legislación vigente en materia de ferrocarriles, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387 de 30-12-2004, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

a) Zona de dominio público:

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

b) Zona de protección:

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

En suelo clasificado como urbano consolidado por el PGOU, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Este podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los apartados precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.

c) Límite de edificación:

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de la Ley 39/2003. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de la línea.

En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. (Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas)

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior, será posible asimismo reducir la distancia señalada en el apartado anterior en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente. (Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio).

Artículo 383. Evaluación de Impacto Ambiental

1. En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

2. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Artículo 384. Desarrollo de las condiciones de protección

1. Además de los instrumentos previstos en la ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

- a) Planes especiales para la mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 55 de la LUA-09.
- b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el artículo 57 de la LUA-09.

2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que este autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

Sección 2. Condiciones particulares del suelo no urbanizable especial (SNU-E)

Artículo 385. Categorías de suelo no urbanizable especial (SNU-E)

Las zonas de suelo no urbanizable especial del municipio de Alagón se dividen en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

SNU-E/EN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural.

SNU-E/RN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales.

SNU-E/ES.- Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones sectoriales y complementarias.

Artículo 386. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (SNU-E/EN)

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

2. Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

3. El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

- Sotos, galachos y riberas fluviales SNU-E/EN (SR).
- Red Natura 2000 (LIC Sotos y Mejanas del Ebro) SNU-E/EN (RN).
- Montes de Utilidad Pública SNU-E/EN (MP).
- Otros Espacios protegidos de interés SNU-E/EN (EI).

4. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas, subsidiariamente, las siguientes actividades:

- Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por esta, a realizar en condiciones preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de estas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.
- Nuevas roturaciones y quema de vegetación.
- Vertidos a cauce público.
- Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.
- Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.
- En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.

5. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso puedan concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

Artículo 387. Suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales (SNU-E/RN)

1. En los planos del Plan General se delimitan como suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales aquellos terrenos naturalmente inadecuados para la urbanización por ser zonas inundables (SNU-E/RN(IN)) o por existir riesgos de carácter geológico (SNU-E/RN (GE)).

2. Las zonas caracterizadas en planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no excluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación, están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se hayan presentado hasta el momento evidencias de riesgo.

3. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

4. En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptaren relación con él.

5. En las zonas afectadas por riesgos geológicos se podrán ajustar las delimitaciones incluidas en los planos de ordenación del PGOU mediante estudios realizados por técnico competente que justifiquen dichos ajustes.

6. Tal y como establece el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11



de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE núm. 314 de 29 de diciembre de 2016), se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

7. En los terrenos de suelo no urbanizable afectados por la zona inundable, señalados en los planos de Ordenación del Suelo, será de aplicación la regulación establecida en la Ordenanza correspondiente junto a las siguientes limitaciones tal y como establece el art. 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (Texto Consolidado 29/12/2016).

8. Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones".

Artículo 388. Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES)

1. Se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (Canal Imperial, carreteras, ferrocarriles y vías pecuarias).

2. Comprende las siguientes categorías:

- Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras SNU-E/ES (SC).
- Cauces públicos SNU-E/ES (CP).
- Vías Pecuarias SNU-E/ES (VP).

3. En estas categorías de suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

- a) El régimen jurídico, de uso y edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.
- b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de la que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

Sección 3. Condiciones particulares del suelo no urbanizable genérico (SNU-G)

Artículo 389. Suelo no urbanizable genérico (SNU-G)

1. En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico. Son los terrenos acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio. En este caso la totalidad del suelo no urbanizable genérico se clasifica como de protección de la agricultura en el regadío (SNU-G/P (RG)), que son los suelos regados por acequias tradicionales y dedicados históricamente al cultivo de hortalizas, frutas y cereales.

2. En el suelo no urbanizable genérico se podrán autorizar, siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Las ligadas con los usos productivos rústicos en las condiciones establecidas por estas Normas.
- b) Las relacionadas con las actuaciones de interés público general.
- c) Podrán autorizarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 31 de la LUA-09 las construcciones e instalaciones indicadas en el artículo 365, sin que el listado tenga carácter excluyente de otros que, debidamente justificados, obtuvieran esa consideración.
- d) Vivienda unifamiliar: se podrán autorizar edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista posibilidad del núcleo de población, de conformidad con las Normas de este Plan, así como las viviendas asociadas a un uso permitido agrario o de interés público.

CLASIFICACIÓN DE USOS		SNU-G/P	SNU-E/EN	SNU-E/RN	SNU-E/ES
1. Usos productivos rústicos	1.a. Uso de cultivo	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Compatible	Incompatibles
	1.b. Explotaciones agrarias	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles
	1.c. Explotaciones ganaderas	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	1.d. Usos extractivos	Compatibles	Incompatibles (1)	Incompatibles (1)	Incompatibles
	1.e. Usos forestales	Compatibles	Incompatibles	Incompatible	Incompatibles
	1.f. Uso de núcleo zoológico	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	1.g. Uso de explotación doméstica	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
2. Actuaciones de interés público general	2.a. Protección y mejora del medio	Compatibles	Compatibles	Compatible	Compatibles
	2.b. Implantación y el entretenimiento de las obras públicas	Compatibles	Compatibles	Incompatibles	Compatibles
	2.c. Servicio de los usuarios de las obras públicas	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Compatibles
3. Actuaciones específicas de interés público	3.a. Industriales	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.b. Terciarios	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.c. Dotacionales y recreativos	Compatibles	Compatibles (2)	Incompatibles	Incompatibles
	3.d. Obras de renovación en edificios rurales antiguos	Compatibles	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles
4. Uso residencial	4. a. Vivienda familiar aislada	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	4.b. Vivienda asociada uso permitido agrario, de interés público	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles

SNU-G/P: Suelo No Urbanizable Genérico de Protección del Ecosistema Productivo Agrario.

SNU-E/EN: Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural

SNU-E/RN: Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Riesgos Naturales

SNU-E/ES: Suelo No Urbanizable Especial por Protecciones Sectoriales y Complementarias

(1) Salvo lo indicado en el artículo 380 de estas Normas.

(2) En usos de carácter sanitario y asistencial, solamente será compatibles las instalaciones ya existentes.

TITULO VIII. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO I. RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 390. Definición

1. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio de Alagón previstos por el Plan General.



2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 391. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.

2. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.

3. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial.

4. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

Artículo 392. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales calificados como públicos deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales calificados como públicos que en la actualidad sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de estas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere Art. 27.4 L3/09, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

5. En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

TITULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPITULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 393. Protección del Patrimonio Cultural

1. Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En el Art. 2 del Título Preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece que el Patrimonio Cultural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

Artículo 394. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica.

2. El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa del Plan General.

3. Al no contemplarse para el conjunto histórico de Alagón las determinaciones que establece la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés, se deberá redactar y aprobar un Plan



especial de protección del área afectada por la declaración, y que cumpla con las indicaciones de los artículos 41 y 47 de la mencionada ley; en tanto esto no se produzca, al igual que el resto de BIC, todas las actuaciones en dicho conjunto precisaran de la preceptiva resolución favorable de la Dirección General, previo informe de la Comisión provincial de Patrimonio.

Artículo 395. Niveles de Protección

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo de estas Normas son:

- a) Grupo primero. Nivel Integral
Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana.
Puesto que son elementos testimonio de la ciudad, cualquier intervención deberá respetar las anteriores, evitando los mimetismos que creen confusión con otras actuaciones precedentes.
Además de los edificios a los que se considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Catalogados y Bienes Inventariados en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección en el edificio y su entorno que se indique en la declaración o incoación correspondiente.
Durante el periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga declaración o incoación de Bien de Interés Cultural o Bien Catalogado en aplicación de dicha legislación.
- b) Grupo segundo. Nivel Estructural
Pertenece a este grupo los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.
- c) Grupo tercero. Nivel Ambiental
Son aquellos edificios que no tienen especial valor artístico en sí mismo pero que conforman la imagen tradicional del casco histórico de Alagón.

Artículo 396. Condiciones de los tipos de obra

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

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

Artículo 397. Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral

1. En este grupo se catalogan los edificios singulares, de elevado valor histórico y artístico. Están incluidos los edificios declarados o incoados como bienes de interés cultural, en aplicación de la legislación sobre protección de patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

2. Los edificios sobre los cuales, durante el periodo de vigencia del Plan General, recaiga expediente de incoación o declaración de bien de interés cultural se incorporarán a este nivel de protección sin que ello suponga modificación de este documento.

3. La tramitación de licencias para los edificios del grupo primero que estén catalogados como de interés cultural se efectuará según la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

4. Las obras de restauración de los inmuebles de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes de autenticidad probada.



5. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.

6. Se atenderán también a lo dispuesto en la legislación de protección de patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno inmediato de los bienes de interés cultural.

7. Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo se orientarán a la conservación de su estructura y configuración espacial, formal y ornamental de todos sus elementos, por lo que debe mantenerse íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, cubierta, etc.

Artículo 398. Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Estructural

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

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

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

- a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.
- b) Se admiten los siguientes tipos de obra:
 - b.1) Obras de restauración.
 - b.2) Obras de conservación.
 - b.3) Obras de consolidación.
 - b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...
 - b.5) Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elementos puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

Artículo 399. Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel Ambiental

1. Se incluyen en este grado los edificios que aunque no tienen un valor relevante en sí mismo, conforman la imagen significativa y la escena de determinados lugares de la ciudad histórica.

2. Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados de interés ambiental se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear.
- b) Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración. Se admiten los siguientes tipos de obra:
 - b.1) Obras de restauración.
 - b.2) Obras de conservación.
 - b.3) Obras de consolidación.
 - b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.
 - b.5) Obras de rehabilitación.
 - b.6) Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.
 - b.7) Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición. Si se admite la demolición y posterior sustitución del edificio completo la corporación podrá exigir el cumplimiento de unas condiciones que preserven las condiciones ambientales en el entorno del edificio.
Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina.
En cualquier caso las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.
 - b.8) Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio compositivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.

3. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiéndose a lo dispuesto en las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a ponerlos en valor.

Artículo 400. Condiciones de protección del grupo cuarto. Áreas de protección Arqueológica y Paleontológica

1. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

3. El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

4. Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

- a) Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.
- b) En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica delimitado en planos.
- c) Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.
- d) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.
- e) Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

Artículo 401. Cuadro-resumen de tipos de obras permitidas

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

- 1. Sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción.
- 2. Sin afectar a los elementos morfológicos protegidos.
- 3. Sólo en caso de ruina legal o técnica.
- 4. Sólo de cuerpos añadidos a la construcción original y carentes de valor arquitectónico.
- 5. Sólo en caso de admitirse la demolición.
- 6. Hasta los límites de aprovechamiento fijados en su zona.

CAPITULO II. LISTADO DEL PATRIMONIO CATALOGADO

1. GRUPO PRIMERO: NIVEL INTEGRAL

Ficha	Denominación	Ubicación	Referencia Catastral
1	Azucarera de Nuestra Señora de las Mercedes de Alagón	Plaza Cortes de Aragón, 1	7062002XM5275N0001IW
2	Conjunto Arquitectónico el Caracol	Polígono 11 y 13 Parcela 9001 y 9027 Canal Imperial de Aragón	50008A013090010000XB
3	Conjunto Interés cultural de Alagón	Conjunto Interés cultural de Alagón	No aplica
4	Edificio Damas, 8 y 10	Calle Damas, 8 y10	6361101XM5266S 0001UM
5	Edificio de Jota Aragonesa, 3 y 5	Calle de la Jota Aragonesa, 3 y 5	6361224XM5266S 0001EM
6	Edificio Virto, 4	Plaza Virto, 4	6360214XM5265N0001RZ
7	Ermita de Nuestra Señora del Castillo	Plaza del Castillo, 2	6262222XM5266S 0001ZM
8	Iglesia de San Juan Bautista	Plaza de San Juan, 3	6164401XM5266N0001RG
9	Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol	Plaza de San Antonio, s/n	6262004XM5266S 0001BM
10	Iglesia y Casa de San Antonio de Padua	Plaza de San Antonio	6261502XM5266S 0001JM
11	Murallas andalusies	Varios tramos	Varias
12	Puente del Azud	Polígono 7 Parcela 9009	50008A007090090000XQ

2. GRUPO SEGUNDO: NIVEL ESTRUCTURAL

Ficha	Denominación	Ubicación	Referencia Catastral
1	Edificio Cajal, 4	C/Ramón y Cajal, 4	6362325XM5266S 0001ZM
2	Edificio Costa 14	Calle Joaquin Costa nº 14	6263209XM5266S
3	Edificio Costa 6	Calle Joaquin Costa nº 5	6262210XM5266S 0001OM
4	Edificio Damas 9	C/Damas, 9	2:6361220XM5266S 0001DM
5	Edificio Damas, 20	Calle Damas, 20	6361003XM5266S 0001ZM
6	Edificio Damas, 23	C/Damas, 23	6461802XM5266S 0001DM
7	Edificio del Sindicato de Riego	C/Joaquin Costa, 12	6263208XM5266S 0001MM
8	Edificio Jota Aragonesa 1	C/Jota aragonesa, 1	6262215XM5266S 0001IM
9	Edificio Jota Aragonesa 2	C/Jota aragonesa, 2	6262215XM5266S 0001IM
10	Edificio Jota Aragonesa 8	C/Jota aragonesa, 8	6262218XM5266S 0001SM
11	Edificio Jota Aragonesa 12	C/Jota aragonesa, 12	6262220XM5266S 0001EM
12	Edificio Judería 3	C/Judería, 3	6361008XM5266S 0001BM
13	Edificio Rafols 1	Calle Madre Rafols, 1	6261514XM5266S 0001YM
14	Edificio San Pedro 8-10	C/San Pedro, 8-10	6361108XM5266S 0001QM
15	Edificio Villilla 24	C/Francisco Villilla, 24	6664024XM5266S 0001OM
16	Muro noroeste del granero de Edificio Castillo 4	Plaza del Castillo, 4	Varias
17	Palacio de los Condes de Bureta	C/San Antonio, 8	6261304XM5266S 0001RM
18	Portada de Postigo Real 24	C/Postigo Real, 24	6561808XM5266S 0001DM
19	Torre del Marqués de Montemuzo	Polígono 7, parcela 112 LA TORRE	50008A007001120000XY

3. GRUPO TERCERO: NIVEL AMBIENTAL

Ficha	Denominación	Ubicación	Referencia Catastral
1	Arco España 4	Plaza de España, 4	6362312XM5266S0001MM
2	Casa natal de Santiago Pelegrín	Calle Damas, 3	6262221XM5266S0001SM
3	Edificio Arco de las Monjas 3	Calle Arco de las Monjas, 3	6464014XM5266S0001IM
4	Edificio Cajal 1	Calle Ramón y Cajal, 1	6363707XM5266S0001EM
5	Edificio Costa 7	Calle Joaquín Costa, 7	6262209XM5266S0001
6	Edificio Costa 8	Calle Joaquín Costa 8	6263208XM5266S0001MM
7	Edificio Costa 10	Calle Joaquín Costa 10	6263209XM5266S
8	Edificio Goya 14	Calle Goya, 14	6262729XM5266S0001SM
9	Edificio Goya 16	Calle Goya, 16	6262728XM5266S0001EM
10	Edificio Mayor 1	Calle Mayor, 1	6362308XM5266S0001FM
11	Edificio San Pedro 15	Calle San Pedro, 15	6262711XM5266S0001GM
12	Edificio Zurita 6	Calle Zurita, 6	6360208XM5266S0001MM
13	Fachada recuperada de España 6	Plaza España, 6	Varias

4. GRUPO CUARTO: ÁREAS ARQUEOLÓGICAS URBANAS

Ficha	Denominación	Ubicación	Código
01	Plaza del Castillo	Plaza del Castillo	50-008-0001-CUOO
02	Plaza del Castillo angular a C/ San Pedro	Plaza del Castillo	50-008-0001-CUOO

3. BIOTA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. INFORME DE LEGALIDAD DE CONFORMIDAD CON EL ART. 48.5 TRLUA. CPU 2014/203.

Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Biota en el que se solicita CONSULTA tras la aprobación inicial, con el fin de constatar la existencia o no, de motivos de denegación de la aprobación definitiva, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de continuar con él, con carácter previo a la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. — Con fecha de entrada de 28 de septiembre de 2018, el Ayuntamiento de Biota presenta escrito ante este Consejo planteando la preceptiva consulta con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 48.5 del TRLUA, en relación con la elaboración y posterior aprobación, si procede, del Plan General de Ordenación Urbana de Biota, amparándose en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, del Gobierno de Aragón, de 8 de julio.

SEGUNDO. — El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Biota fue informado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión celebrada en 27 de febrero de 2015.

TERCERO. — Con fecha de 4 de febrero de 2016, el Pleno del Ayuntamiento de Biota procede a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana del municipio. Dicho documento aprobado inicialmente fue sometido a información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza núm. 38, de 17 de febrero de 2016. Durante dicho periodo no se produjeron alegaciones según consta en certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 28 de abril de 2016.

CUARTO. - La documentación técnica, de fecha noviembre 2015, consta de los siguientes documentos:

DI_MD.	MEMORIA DESCRIPTIVA
DI_PI.	PLANOS DE INFORMACIÓN
DN-MJ.	MEMORIA JUSTIFICATIVA
DN-UN.	NORMAS URBANÍSTICAS
DN-AX.	ANEXOS
DN-PO.	PLANOS DE ORDENACIÓN
DN-ESE	ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
DN-CT	CATÁLOGOS
DN-DA	DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

QUINTO. — Para la tramitación del presente expediente se han recabado los siguientes informes sectoriales:

a) Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de fecha 31 de agosto de 2018, con las siguientes consideraciones:

INFORME

A) Fuera de la zona de policía de cauces públicos, no procede la intervención de este Organismo al exceder su ámbito competencial

B) Informa Favorablemente el SUNC R2 y el Sistema General de Equipamiento Docente en zona inundable.

C) En cuanto al SUC informa Favorablemente los sistemas generales de Espacios Libres en Dominio Público Hidráulico.

D) Informa Favorablemente las nuevas demandas hidráulicas.

E) Observaciones respecto a vertidos.

b) Informe de la **Dirección General de Ordenación del Territorio**, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, de 6 de abril de 2016, con varias consideraciones al respecto.

c) Informe del Instituto Aragonés del Agua, 23 de marzo de 2016. Se informa favorablemente.

d) Informe de la Dirección Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 21 de abril de 2016. Se informa favorablemente.

e) Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 10 de junio de 2016. Se informa favorablemente.

f) Informe de la Dirección General de Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil, de fecha 2 de junio de 2017. De carácter favorable.

g) Informe de la **Secretaría de Estado de Energía**, del Ministerio Energía, Turismo y Agenda Digital, de fecha 23 de marzo de 2016.

h) Informe sobre **Impacto de género**, de fecha 20 de septiembre de 2018, de carácter favorable, el cual fue emitido por el Alcalde, pero que debiera ser emitido por los servicios técnicos redactores del planeamiento.

i) Informe de la **Secretaría de Estado de Infraestructuras**, del Ministerio de Defensa, de fecha 20 de marzo de 2016, de carácter favorable.

j) Informe del **Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras** de la Diputación Provincial de Zaragoza, de 30 de enero de 2014, de carácter favorable.

k) Informe de la **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural**, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 27 de octubre de 2016, de carácter favorable.

Desde el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, y en virtud del principio de colaboración interadministrativa, se han solicitado los preceptivos informes a la Dirección General de ordenación Comercial del Gobierno de Aragón y al Servicio de Defensa de la Propiedad del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, del Gobierno de Aragón.

SEXTO. — Mediante Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 16 de febrero de 2017, se emite la Declaración Ambiental Estrategia Simplificada del PGOU de Biota en la que se indican una serie de determinaciones a tener en cuenta en la elaboración de dicho instrumento de planeamiento.

SÉPTIMO. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de Plan General de Ordenación Urbana que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. — Cómo se ha expuesto en los antecedentes de hecho, el Plan General de Ordenación Urbana de Biota fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de febrero de 2016. En consecuencia, le resulta de aplicación el régimen jurídico del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

N P O B

El artículo 48 de esta Ley establece, en su apartado 5 lo siguiente:

“Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. Asimismo, de forma simultánea y por el mismo plazo, recabará consulta al Consejo Provincial de Urbanismo respecto a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación. Se remitirá copia en soporte digital del plan, expediente administrativo e informe técnico a las alegaciones”.

SEGUNDO. —El municipio de Biota cuenta como figura de planeamiento con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como instrumento de planeamiento urbanístico vigente, cuya Revisión fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo de fecha 29 de noviembre de 2000 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza. En este Acuerdo, también se ordenó la publicación del Texto Refundido de dichas Normas (Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 16 de mayo de 2001).

Esta Revisión de Normas sufrió una única modificación que fue informada favorablemente por Acuerdo de 26 de octubre de 2000 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Biota el 26 de febrero de 2001.

Según el Ayuntamiento de Biota, el desarrollo de las Normas Urbanísticas ha sido más bien escaso desde su aprobación, centrado casi exclusivamente en el desarrollo de Unidades de actuación en Suelo Urbano No Consolidado. Es decir, se ha basado, principalmente, en la definición del perímetro del núcleo y la adecuación de varios vacíos urbanos que persisten actualmente dentro del tejido urbano ya consolidado. El estado de desarrollo de los distintos tipos de suelo, desde el año 2000 hasta la actualidad es el siguiente:

—Unidad de Ejecución núm. 7 se ha ejecutado completamente.

—Sector industrial: sito en el barrio de la Venta-Saso, desarrollado mediante Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

Respecto al resto de unidades de ejecución planteadas en el Plan vigente, no se han desarrollado y tampoco se tiene previsión inmediata sobre su ejecución.

TERCERO. —De acuerdo con los datos aportados en la Memoria Descriptiva, el Municipio de Biota se sitúa en la comarca de las Cinco Villas, en la provincia de Zaragoza. Se encuentra a una altitud de 490 metros y su superficie es de 12.871 Ha aproximadamente.

Encontramos dos núcleos de población, Biota y Malpica de Arba con una población de 1.022 y 17 habitantes respectivamente.

Limita al norte con los Municipios de Uncastillo y Layana; al sur, con Ejea de Los Caballeros; al este, con Luesia y Asín; y al oeste, con Sádaba.

Las principales vías de acceso son: la carretera de la Red Autonómica A-127 de la Red Básica (De cruce N-232 a Sangüesa a Int. N-232 a LP Navarra); las carreteras de la Red Provincial CV-626 (De la A-127 (Estación FC) a Biota), CV-628 (Biota a Malpica de Arba) y CV-850 (Uncastillo a Malpica de Arba). También, existe una carretera, CG-5, cuyo titular es la Confederación Hidrográfica del Ebro y que da acceso al Canal de las Bárdenas, así como otras carreteras y/o caminos sin clasificar.

CUARTO. —En cuanto al modelo adoptado en el núcleo de población, se plantean las siguientes tres alternativas:

a) Alternativa 0 que consiste en no actuar y mantener las actuales Normas Subsidiarias.

b) Alternativa 1 que plantea un gran crecimiento periférico concentrado en el barrio de la Venta-Saso y propone cerrar y colmatar distintas zonas periurbanas.

c) El documento finalmente opta por la Alternativa 2, la cual integra de manera más adecuada los aspectos medioambientales, a la vez que promueven actitudes de sostenibilidad que tienen en cuenta la situación actual del medio natural y la manera de mantenerlo sin que esto entre en conflicto con los intereses de desarrollo municipales.

QUINTO. — Los objetivos del PGOU de Biota son los siguientes:

—Clasificar la totalidad del suelo municipal, según los criterios establecidos por las propias condiciones del mismo, en función de una gran variedad de variables analizadas en los documentos de información y atendiendo a criterios de sostenibilidad y uso racional de los recursos naturales.

—Regular el suelo urbano incluyendo aquellas nuevas construcciones en la periferia, nuevas o no, que cuentan con las condiciones necesarias para ser consideradas como tal y que cumplen las condiciones para su inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado según el art.12 de la Legislación urbanística.

—Establecer el modelo de evolución urbana del municipio. En un núcleo como el que nos ocupa se basa en recoger las demandas previsibles dentro del horizonte temporal, regular los espacios semiconsolidados y permitir cierto desarrollo agroindustrial, motor de la economía de la zona.

—Potenciar y clasificar los espacios libres, dotacionales y sistemas generales destinados al ocio y expansión de los vecinos, estén localizados en la clase de suelo que estén.

PLAN URBANO

—Actualizar, como ya se ha dicho anteriormente, las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación, que regulen las actuaciones que se pretendan realizar sobre los volúmenes existentes, así como sobre las nuevas edificaciones, manteniendo las características del tejido existente.

—Crear aquellas nuevas alineaciones que mejoren la circulación interna y la correcta organización volumétrica.

—Proteger aquellos bienes propios del municipio aportando un valor urbanístico tanto a los ya valorados por otras normativas sectoriales, culturales, medioambientales,... como otros con un valor representativo relevante para los vecinos, como pueden ser el horno, la ermita y el molino así como algunas construcciones de mayor valor arquitectónico.

—Definir y delimitar los suelos rústicos que deban recibir una protección especial, resguardándolos de la actividad urbanística y limitando toda actuación sobre ellos, a través de clases y categorías de suelo. Esta protección podrá ser por motivos culturales, ambientales, de riesgos, de infraestructuras, ...

—Establecer criterios de protección de la biodiversidad y el patrimonio natural. Valorar y resaltar el paisaje intrínseco, dotando al municipio de elementos normativos para su protección y conservación.

—Establecer criterios medioambientales, proteger la calidad del aire, la contaminación acústica, lumínica y electromagnética, fomentar el reciclaje y la construcción bioclimática.

—Definir los suelos que sin tener ninguna protección especial de carácter sectorial se protegen de la actividad urbanística por motivos de innecesidad de mayor crecimiento, sostenibilidad, el suelo es un recurso natural y/o mantenimiento de la imagen-paisaje tradicional del lugar.

SEXTO. — El modelo que se propone para el municipio contiene los siguientes objetivos:

A) En Suelo Urbano

En los núcleos de Biota y Malpica de Arba el modelo sobre suelo urbano se basa en el respeto, la conservación y el mantenimiento del tejido existente. Constituye un interés municipal el responder a las necesidades de conservación que requieren, en la actualidad, algunas de las construcciones del ámbito urbano. Se pretende, a su vez, integrar en el mismo la realidad existente, es decir aquellas edificaciones periféricas que ya han sido plenamente realizadas y cuentan con las condiciones propias de suelo urbano. También se pretende fomentar la recuperación de edificaciones ruinosas y la edificación de solares vacantes.

B) En Suelo Urbanizable

El presente plan solo propone un ámbito de suelo urbanizables, se trata de una reserva de suelo de uso agroindustrial para una posible ampliación de la Cooperativa localizada en el barrio de la Venta. Este desarrollo, de previsible ejecución ya que existe interés en su realización, permitiría ampliar la cooperativa, uno de los motores de la economía municipal, y a su vez mejora el acceso a la zona agroindustrial sin tener que atravesar las zonas residenciales.

C) En Suelo No Urbanizable

El documento elaborado persigue:

- Clasificar la totalidad de la superficie municipal.
- Establecer las categorías de suelos que presenten algún tipo de protección y determinar las características de esta protección.
- Establecer el Suelo No Urbanizable Genérico y las condiciones de las instalaciones, actuaciones y obras que pueden llevarse a cabo en el mismo.

Por lo que se refiere a la Clasificación del Suelo Urbano del municipio, este se clasifica de la siguiente manera:

A) Suelo urbano

Se clasifica y califica el suelo urbanizado en la actualidad según unas condiciones particulares que se regularán a través de las siguientes normas zonales.

1) Norma Zonal Residencial Casco Antiguo (R1): comprende las zonas propias del casco tradicional de los dos núcleos, caracterizadas por su tramado irregular y edificaciones en piedra.

2) Norma Zonal Residencial Manzanas Cerradas (R2): formada por las zonas de crecimiento perimetrales al casco antiguo. Se caracterizan por la continuación de tramados, aumentado anchuras de calles y edificaciones más modernas.

3) Norma Zonal Residencial Edificación abierta (R3): formada por los suelos donde existen o se prevé edificaciones de carácter más libre, en posición, uso y características.

4) Norma Zonal Industrial en Manzana (I1): Corresponde a los suelos destinados a actividades agroindustriales entre medianeras mediante la yuxtaposición de naves.

5) Norma Zonal Industrial aislada (I2): corresponde a las zonas caracterizadas por elementos agroindustriales de carácter aislado por sus características o proporción.

6) Norma Zonal Equipamientos (E): hace referencia a los suelos ocupados o destinados a edificaciones dotacionales y de uso general de la población.

7) Norma Zonal Zonas verdes y Espacios libres públicos (DE): hace referencia a los suelos, vacantes de edificación, destinados al esparcimiento y el disfrute de los vecinos.

N P O B

8) Norma Zonal Servicios Urbanos (DSU): hace referencia a los suelos ocupados por infraestructuras necesarias para dotar a la población de los servicios necesarios para garantizar la urbanización y la edificación.

Dentro del suelo urbano se proponen zonas de tratamiento del suelo urbano que no alcanza la condición de urbano consolidado, a través de cuatro ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado. Estos suelos pretenden resolver y dar respuesta a ámbitos semiconsolidados. De este modo se propone:

—SUNC UE1, localizada en el interior de la trama urbana pretende solucionar el problema de edificación, urbanización y conexión entre la calle San José y el camino Corral Lobo. Se trata de la zona central de una gran manzana, cuyas parcelas centrales se encuentran sin edificar. Sería conveniente la conexión de las dos calles a través de un vial interior que además redujera el tamaño de la manzana para adaptarse al tejido urbano de la localidad. Será necesario valorar y considerar la diferencia de cota entre las dos calles.

—SUNC UE2, localizada en el barrio de la Venta. Se trata de un crecimiento de uso agroindustrial, pretende consolidar un ámbito semidesarrollado y semiurbanizado en el que ya existen trazas de parcelación y naves edificadas. Deberá, al igual que el anterior, solucionar la relación entre usos residenciales y agroindustriales.

—SUNC S1, localizada en la zona próxima a los nuevos crecimientos. Se ubica al sur del núcleo urbano junto a fincas de carácter residencial y próxima a los nuevos equipamientos. Pretende responder a la posible demanda de vivienda unifamiliar en hilera, tipología más realizada en los últimos años.

—SUNC S2, localizada en el barrio de la Venta, pretende crear un ámbito de suelo para la dotación de vivienda protegida. Se trata de una zona de extensión de las viviendas protegidas ya existentes. el ámbito deberá resolver su geometría complicada y la interrelación entre las zonas residenciales y las zonas agroindustriales a las que se encuentra anejo.

B) Suelo urbanizable

El suelo urbanizable se determina por suelos para los cuales el plan prevé su posible su transformación según el modelo de evolución urbana previsto.

Se delimita en el núcleo urbano de Biota, en el barrio de la Venta, un ámbito de Suelo Urbanizable Delimitado. Este suelo responde a la previsión de una posible ampliación de la cooperativa.

C) En Suelo no urbanizable

El Suelo No urbanizable, está sometido a dos regímenes distintos, el Suelo No Urbanizable Especial y el Suelo No Urbanizable Genérico, que aunque no presente ningún tipo de protección específica es necesario regular cuidadosamente.

De este modo, el Suelo No Urbanizable Genérico, se dota de una normativa que regula las instalaciones, construcciones y edificaciones que se pueden realizar en función de sus características, su uso y su tamaño. Protegiéndolo de actuaciones de transformación a través de procesos de urbanización y de actuaciones que puedan influir de manera negativa en el paisaje o los usos naturales (en su mayor parte agropecuarios) del mismo o de su entorno. Esta clase de suelo, en el término municipal de Biota, se encuentra muy condicionada por la presencia de explotaciones ganaderas que suponen un condicionante para el establecimiento de usos y construcciones.

Otro factor determinante dentro del suelo no urbanizable de la localidad es el hecho de que todos los terrenos forestales están declarados como de alto riesgo de incendio.

El Suelo No urbanizable Especial, tal y como su nombre indica, está protegido por motivos específicos de los procesos de urbanización y, por tanto, su regulación tiene que apoyarse en las normas de directa aplicación sobre ellos.

SÉPTIMO. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente informe debe pronunciarse sobre la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva del Plan General, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación.

En lo que respecta al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, cabe indicar que las anteriores Normas Subsidiarias planteaban nueve unidades de ejecución de las que una ya se encuentra edificada (7), tres pasan totalmente a suelo urbano consolidado (1, 2 y 9), tres pasan parcialmente a suelo urbano consolidado (3, 4 y 5) y dos se retoman como unidades en el actual plan (6 y 8).

Al sur del barrio Venta-Saso existía un suelo urbano consolidado industrial que el actual plan considera necesario incluir como urbano no consolidado generando los nuevos suelos UE2 y S2.

Asimismo el actual plan desclasifica distintos suelos en la periferia del barrio Venta-Saso y parcialmente las antiguas unidades 3, 4 y 5.

Por último se añade como suelo urbano consolidado una serie de parcelas apoyadas sobre la calle Fernando el Católico que cuentan con todos los servicios.

Se considera que el modelo de crecimiento planteado es adecuado con las expectativas del municipio de Biota.

PLAN GENERAL DE BIOTA

Como otras cuestiones de alcance supralocal, cabe señalar, en las zonas inundables que afectan a la zona noroeste del núcleo de Biota (entorno de la calle San Miguel) se estará a lo que se indica en el art. 14bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En cuanto a la adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes, cabe señalar que se prestará especial atención al contenido de los informes sectoriales pendientes de recibir, entre los que se encuentran el del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, Sección de Defensa de la Propiedad por lo que pudiera afectar entre otros al trazado del Monte Consorciado Dehesa Boyal y Canteras Z-3086 en su proximidad con el suelo urbano.

Respecto al suelo no urbanizable clasificado por el plan indicar que tendrán la clasificación de especial los suelos regulados que se indican en el art. 18 del TrLUA. Especialmente los clasificados como SNU-E Espacios Protegidos de Interés.

Para ser considerados como SNU-E de los del art. 16.1.c deberán estar incluidos en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

En la medida en que no queden suficientemente justificada su inclusión basándose en los arts. 16.1.a, b y c deberán clasificarse como Genérico pudiendo asignarles en las normas la protección que se considere.

El enclave del término municipal situado al sur de El Bayo tiene una incoherencia en cuanto a la etiqueta que presenta SNU-E/EN-RN y el color de su tramado que habría que aclarar.

OCTAVO. — Como otras consideraciones, debido a lo avanzado del estado del documento y en aras a conseguir un documento final lo antes posible, se avanzan una serie de observaciones:

Se deberán incorporar a la documentación del Plan General, el cumplimiento de las prescripciones establecidas en los distintos informes sectoriales emitidos por lo que se recomienda la realización de un Anexo justificativo en el que se analicen dichos informes y se indiquen las modificaciones realizadas.

Al oeste del sector 2 de SUNC existe una faja de terreno que quedaría sin calificación. Sería conveniente que quedase cubierto por la calificación de alguno de los dos colindantes para asegurar su correcta ejecución y evitar espacios residuales.

En las unidades de ejecución con ordenación pormenorizada se plantea que mediante Estudio de Detalle se establecerán los espacios donde se ubicarán los módulos mínimos de reserva.

Hay que recordar que el art. 42 del TrLUA y que a su vez remite al art. 41 indica que *el plan general establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones: b) Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.*

Así pues se deberá incluir desde el propio instrumento de planeamiento en tramitación el emplazamiento de los equipamientos calculados en las fichas y la ordenación con un nivel de detalle suficiente para poder justificar que caben las plazas de aparcamiento necesarias.

Por lo que respecta a la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Biota, señalar lo siguiente:

PO-3 En el núcleo de Malpica de Arba aparece al noreste un tramado marrón que al parecer responde a la localización de Yacimientos y que puede llevar a error con alguna de las tramas de la leyenda del propio plano.

PO-2-2 Sería conveniente confirmar con defensa de la propiedad los límites del Monte Consorciado Dehesa Boyal y Canteras Z-3086 y la clasificación que le correspondería a los suelos que se grafían como urbano.

En cuanto a documentación escrita y, en concreto, a la **Memoria Justificativa**, se hacen las siguientes observaciones:

En el cuadro resumen de la pág. 33 se deberá revisar el aprovechamiento Objetivo de la UE2, del S2 y del SUZ-D S1, así como hacer concordar la superficie del sector SUZ-D S1 del cuadro de la misma página con la de la ficha de la pág. 46.

Por número de habitantes y carecer de suelo urbanizable no delimitado el Plan General de Biota se podría haber acogido al régimen urbanístico simplificado (arts. 288 y siguientes del TrLUA). Puesto que no se hace referencia a ello en el documento recibido son de obligado cumplimiento los módulos de reserva del art. 54 del TrLUA así como lo que se concreta en art. 137.4 de las Normas Urbanísticas del propio plan.

Se revisarán los módulos de reserva de Equipamiento de las UE1, SUNC S1 y S2.

Para una mayor claridad en la denominación de sectores y evitar confusiones se debería evitar la duplicidad del nombre S1 (SUNC y SUZ-D). Se propone denominar a los suelos en urbano no consolidado UE1, UE2, UE3 Y UE4 reservando la denominación de sector para los suelos urbanizables.

Deberá concordar la información en cuadros resúmenes, fichas de sectores y en las fichas de NOTEPA.



En cuanto a las **Normas Urbanísticas**, se realizan las siguientes observaciones:
En el art. 149.5 se deberá hacer referencia al suelo urbanizable delimitado y no al urbano no consolidado.

Se recogerá en las normas lo que se indica en el art. 14bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en lo referente al suelo urbano consolidado afectado por zona inundable.

Recordar, por último, que la documentación del PGOU se deberá ajustar a lo establecido en el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

NOVENO. — Hay que tener en consideración, finalmente, para que se adopte cuanto proceda en el nuevo planeamiento, la opinión del representante del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad en el Consejo en relación con el informe que se ha solicitado a dicho Departamento desde el Consejo Provincial de Urbanismo. Dicho parecer se transcribe en el presente informe de legalidad:

«Indicar que el Director General de Urbanismo ha pedido informe a este Servicio el 29 de octubre de 2018 (entrada en el Servicio Provincial el 30 de octubre.

Vista la documentación remitida la denominación de monte consorciado entre el Ayuntamiento de Biota y esta Administración con número de elenco Z-3086, se denomina en la documentación de la siguiente manera: “Dehesa Royal y Canteras” y debe denominarse según las bases del siguiente modo: “Las Canteras” y “Dehesa Boyal, el régimen de protección urbanística del que disfruta (SNUE) se considera el más adecuado.

En cuanto a las vías pecuarias, no están identificadas, según los Proyectos de Clasificación de las Vías Pecuarias sitas en los términos municipales de Biota y Malpica de Arba redactados en 1977 en los que se distinguen tres vías pecuarias: “Cañada Real de Uncastillo”, “Vereda del Corral de las Cuevas” y “Cordel de Luesia”.

En el artículo 179 del documento “Normas Urbanísticas” falta añadir las medidas de protección establecidas en el artículo 81 de las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Zaragoza aprobadas por Acuerdo de Consejo de Gobierno de Aragón de 19 de febrero de 1991 (BOA núm. 50, 25/04/91), relativas a distancias y ubicación de construcciones y vallados en fincas colindantes que declara que las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar sobre terrenos colindantes no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8 m)»

DÉCIMO. — Las apreciaciones expuestas en el presente informe se realizan sin perjuicio de la posterior formulación de las consideraciones que, en el ejercicio de su competencia, pueda establecer el CPUZ respecto del futuro documento del PGOU que el Ayuntamiento de Biota presente para su aprobación definitiva.

Se prestará especial atención a lo establecido en el presente informe en relación al cumplimiento de las prescripciones de los informes

Por todo ello,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Informar el expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Biota, de conformidad con el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, debiéndose tomar en consideración todas las prescripciones efectuadas en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Biota.

TERCERO.- Ordenar la publicación del presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

4. EL FRAGO. MODIFICACIÓN AISLADA número 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2018/38.

Visto el expediente relativo a la modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de El Frago, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. — La presente modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de El Frago tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en 2 de febrero de 2018. Con fecha 13 de febrero, se produce la devolución del expediente para que se aporte toda la documentación que requiere la debida tramitación del mismo, lo cual se efectúa mediante sendos oficios, de fecha de 8 de octubre y 2 de noviembre de 2018.

SEGUNDO. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de El Frago fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el artículo 57.1 (por remisión

NOTA

del artículo 85) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada mediante Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de El Frago de 25 de mayo de 2018. Dicha modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 129, de 5 de julio de 2018. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento de El Frago, obrante en el expediente, de fecha 20 de septiembre de 2018, no se ha presentado alegación alguna.

TERCERO. — La documentación técnica, de mayo de 2018, aportada en soporte papel y digital, consta de memoria justificativa y documentación gráfica.

CUARTO. — No consta la emisión de informe sectorial alguno.

QUINTO. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 6 de noviembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. — El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

TERCERO. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

—El artículo 86 recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento.

CUARTO. — El municipio de El Frago cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente con reparos el 9 de noviembre de 2010, estos reparos se consideraron subsanados el 1 de julio de 2011; posteriormente fue aprobada una corrección de errores con fecha 25 de junio de 2015.

QUINTO. — El objeto del expediente que se tramita tiene por objeto modificar la regulación de la altura máxima visible de la Zona 2 (Residencial Extensivo), para lo que se altera el art. 61 de las Normas Urbanísticas, y los arts. 12, 27 y 28 de las Ordenanzas que aluden a los criterios de medición.

De acuerdo con la memoria aportada, el expediente que se tramita tiene por objeto la regulación de la altura máxima visible unificando criterios entre diferentes artículos de normativa y ordenanzas.

Es contradictoria la forma de medir las alturas: según las normas de zona se mide desde el punto más bajo de contacto con el terreno, según el artículo 12 de las ordenanzas desde la rasante del punto medio de fachada y según el artículo 28 de las ordenanzas desde el plano de rasante.

De acuerdo con las características del terreno con tantos y variados desniveles, para edificaciones aisladas se considera más adecuado unificar el criterio midiendo siempre desde el plano de rasante, y así se propone modificar la redacción del artículo 61 de las Normas Urbanísticas.

No se prevé que pueda ocasionar efectos de importancia sobre el territorio, ya que no modifica densidad ni edificabilidades.

SEXTO. — Del contenido de la documentación aportada, como ya se ha manifestado se desprende que el objeto de la propuesta es modificar la regulación de la altura máxima visible de la Zona 2 (Residencial Extensivo), para lo que se altera el art. 61 de las Normas Urbanísticas, y los arts. 12, 27 y 28 de las ordenanzas que aluden a los criterios de medición.

Se adopta el criterio de medición desde el plano de rasante en los tres artículos anteriormente mencionados.

Los artículos modificados son los siguientes:

NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 61, ZONA 2 RESIDENCIAL EXTENSIVO:

ALTURAS MÁXIMAS. *Las señaladas en el plano de ordenación. Dos plantas y altillo (7,50 m) respecto al punto más bajo de contacto con el terreno. La cubierta deberá ser como mínimo a dos aguas.*

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 12. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Altura del edificio: es la distancia vertical medida en metros desde la rasante del punto medio de la fachada que se proyecta ocupar en la parcela hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura. Dentro de esta altura máxima podrán desarrollarse el número máximo de plantas permitidas y las alturas máximas y mínimas que se regulan en los artículos del capítulo II. Altura visible del edificio: es la distancia vertical medida en metros entre el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbrera de la cubierta.

ARTÍCULO 27. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. El número de plantas queda reflejado en el plano de Ordenación y la distancia vertical en las Normas de Zona; en caso de quedar indefinida se estará a lo siguiente:

Altura por número de plantas: Una planta: 3,50m. Dos plantas: 6,00m. Dos plantas más altillo: 7,50 m. Tres plantas: 9m. Cuatro plantas: quedan fuera de ordenación.

Altura de cumbrera: 3m. por encima de la anterior. Los hastiales no podrán recaer a espacio público, siendo obligatorio el alero sin superar la altura máxima señalada y un tramo de cubierta no inferior a 5 m. de fondo.

No se sobrepasará la altura media de los edificios existentes en el tramo de calle en el que se va a insertar la edificación.

ARTÍCULO 28. FORMA DE MEDIR LAS ALTURAS

Se medirán desde el punto medio de la alineación correspondiente a cada parcela en un mismo frente de calle (edificación entre medianeras); en edificación aislada, se seguirá el mismo criterio si no se alinean con alguna fachada de calle, en caso contrario, se medirá desde el plano de rasante de la zona que se proyecta ocupar en la parcela. En ambos casos hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura. Se incluyen las semienterradas cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de 1m. sobre la cota de rasante, las plantas bajas, las entreplantas, las plantas alzadas y los aprovechamientos de entrecubierta que superen la altura de 1,50 m. en fachada.

En caso de rehabilitación y conservación de la edificación se permite el mantenimiento de las existentes. Si se modifica la altura existente se deberá actuar como en el caso de renovación de la edificación.

Para manzanas con parcela pasante a dos calles opuestas y que cumplan con el fondo mínimo a cada una de las calles; la altura máxima se medirá en cada una de las calles. En el caso de edificios recayentes a dos calles, en los que no se pueda cumplir el fondo mínimo hacia las dos calles, el número máximo de plantas, si no está detallado para cada una de las calles, se refiere a la calle de rasante inferior.

En los casos de fachadas rectas con mucha diferencia de rasantes entre sus extremos, se producirán escalonamientos cada 3m. de diferencia en altura.

Los artículos una vez modificados tendrían la siguiente redacción:

ARTÍCULO 61, ZONA 2 RESIDENCIAL EXTENSIVO:

ALTURAS MÁXIMAS. *Las señaladas en el plano de ordenación. **Tres plantas (8 m) respecto al plano de rasante.** La cubierta deberá ser como mínimo a dos aguas.*

ARTÍCULO 12. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

*Altura del edificio: es la distancia vertical medida en metros desde la rasante del punto medio de la fachada que se proyecta ocupar en la parcela hasta la cara inferior del forjado de la última planta en, su punto de mayor altura. **En edificios aislados es la distancia vertical medida en metros desde el plano de rasante que se proyecta ocupar en la parcela hasta la cara inferior del forjado de la última planta.** Dentro de esta altura máxima podrán desarrollarse el número máximo de plantas, permitidas y las alturas máximas y mínimas que se regulan en los*



artículos del capítulo II. Altura visible del edificio: es la distancia vertical medida en metros entre el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cubierta de la cubierta.

ARTÍCULO 27. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. El número de plantas queda reflejado en el plano de Ordenación y la distancia vertical en las Normas de Zona; en caso de quedar indefinida se estará a lo siguiente:

Altura por número de plantas: Una planta: 3,50m. Dos plantas: 6,00m. **Tres plantas en residencial extensivo: 8,00 m.** Tres plantas: 9m. Cuatro plantas: quedan fuera de ordenación.

Altura de cubierta: 3m. por encima de la anterior. Los hastiales no podrán recaer a espacio público, siendo obligatorio el alero sin superar la altura máxima señalada y un tramo de cubierta no inferior a 5 m. de fondo.

No se sobrepasará la altura media de los edificios existentes en el tramo de calle en el que se va a insertar la edificación.

ARTÍCULO 28. FORMA DE MEDIR LAS ALTURAS

Se medirán desde el punto medio de la alineación correspondiente a cada parcela en un mismo frente de calle (edificación entre medianeras); **en edificación aislada se medirá desde el plano de rasante de la zona que se proyecta ocupar en la parcela.** En ambos casos hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura. Se incluyen las semienterradas cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de 1m sobre la cota de rasante, las plantas bajas, las entreplantas, las plantas alzadas y los aprovechamientos de entrecubierta que superen la altura de 1,50 m. en fachada.

En caso de rehabilitación y conservación de la edificación se permite el mantenimiento de las existentes. Si se modifica la altura existente se deberá actuar como en el caso de renovación de la edificación.

Para manzanas con parcela pasante a dos calles opuestas y que cumplan con el fondo mínimo a cada una de las calles; la altura máxima se medirá en cada una de las calles. En el caso de edificios recayentes a dos calles, en los que no se pueda cumplir al fondo mínimo hacia las dos calles, el número máximo de plantas, si no está detallado para cada una de las calles, se refiere a la calle de rasante inferior.

En los casos de fachadas rectas con mucha diferencia de rasantes entre sus extremos, se producirán escalonamientos cada 3m. de diferencia en altura.

La propuesta:

- No altera a la estructura general y orgánica del territorio, ni a la clasificación del Suelo del Plan General en su conjunto, conservando sus determinaciones estructurantes.
- No se producen efectos añadidos sobre el territorio.
- Se unifica el criterio de medición de alturas.
- Justifica su necesidad o conveniencia.
- El contenido del Plan cuenta con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación
- La modificación solo afecta al criterio de medición de alturas.
- Se aporta nuevo plano 6m de ALTURAS, ALINEACIONES Y RASANTES donde para el residencial extensivo se modifican las etiquetas II+A y se cambian a III

SÉPTIMO. — Analizada la documentación presentada se considera suficientemente justificada, estando orientada a modificar la regulación de la altura máxima visible.

La redacción de los tres artículos propuesta es adecuada y consigue el fin último buscado.

Se incorpora la nueva redacción con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Por todo lo anterior se indica que no existe inconveniente desde el punto de vista urbanístico para su aprobación.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO. — Aprobar definitivamente la modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de El Frago, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de El Frago.

TERCERO. — Publicar el presente acuerdo así como las normas urbanísticas, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

ARTÍCULO 12. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Altura del edificio: es la distancia vertical medida en metros desde la rasante del punto medio de la fachada que se proyecta ocupar en la parcela hasta la cara inferior del forjado de la



última planta en, su punto de mayor altura. En edificios aislados es la distancia vertical medida en metros desde el plano de rasante que se proyecta ocupar en la parcela hasta la cara inferior del forjado de la última planta. Dentro de esta altura máxima podrán desarrollarse el número máximo de plantas, permitidas y las alturas máximas y mínimas que se regulan en los artículos del capítulo II. Altura visible del edificio: es la distancia vertical medida en metros entre el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbrera de la cubierta.

ARTÍCULO 27. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. El número de plantas queda reflejado en el plano de Ordenación y la distancia vertical en las Normas de Zona; en caso de quedar indefinida se estará a lo siguiente:

Altura por número de plantas: Una planta: 3,50m. Dos plantas: 6,00m. Tres plantas en residencial extensivo: 8,00 m. Tres plantas: 9m. Cuatro plantas: quedan fuera de ordenación.

Altura de cumbrera: 3m. por encima de la anterior. Los hastiales no podrán recaer a espacio público, siendo obligatorio el alero sin superar la altura máxima señalada y un tramo de cubierta no inferior a 5 m. de fondo.

No se sobrepasará la altura media de los edificios existentes en el tramo de calle en el que se va a insertar la edificación.

ARTÍCULO 28. FORMA DE MEDIR LAS ALTURAS

Se medirán desde el punto medio de la alineación correspondiente a cada parcela en un mismo frente de calle (edificación entre medianeras); en edificación aislada se medirá desde el plano de rasante de la zona que se proyecta ocupar en la parcela. En ambos casos hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura. Se incluyen las semienterradas cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de 1m sobre la cota de rasante, las plantas bajas, las entreplantas, las plantas alzadas y los aprovechamientos de entrecubierta que superen la altura de 1,50 m. en fachada.

En caso de rehabilitación y conservación de la edificación se permite el mantenimiento de las existentes. Si se modifica la altura existente se deberá actuar como en el caso de renovación de la edificación.

Para manzanas con parcela pasante a dos calles opuestas y que cumplan con el fondo mínimo a cada una de las calles; la altura máxima se medirá en cada una de las calles. En el caso de edificios recayentes a dos calles, en los que no se pueda cumplir al fondo mínimo hacia las dos calles, el número máximo de plantas, si no está detallado para cada una de las calles, se refiere a la calle de rasante inferior.

En los casos de fachadas rectas con mucha diferencia de rasantes entre sus extremos, se producirán escalonamientos cada 3m. de diferencia en altura.

ARTÍCULO 61. ZONA 2 RESIDENCIAL EXTENSIVO:

ALTURAS MÁXIMAS. Las señaladas en el plano de ordenación. Tres plantas (8 m) respecto al plano de rasante. La cubierta deberá ser como mínimo a dos aguas.

5. SÁDABA. MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2018/217.

Visto el expediente relativo a la modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Sádaba, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. — La presente modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Sádaba tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 22 de octubre de 2018.

SEGUNDO. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sádaba fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el artículo 57.1 (por remisión del artículo 85) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada mediante Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por Decreto de Alcaldía de fecha 28 de mayo de 2018, ratificándose mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sádaba de 9 de octubre de 2018. Dicha modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 133, de 13 de junio de 2018, así como en el diario “El Periódico de Aragón” de 13 de junio de 2018. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento de Sádaba obrante en el expediente, de fecha 10 de octubre de 2018, no se han presentado alegaciones.

TERCERO. — La documentación técnica, aportada en soporte papel y digital, con fecha de diciembre de 2017, consta de:

- Memoria justificativa
- Planos:
 - P-1 Situación
 - P-2 Estado actual



- P- 3 Estado reformado
- PO.3a Plano de Ordenación.

- Listado de parcelas catastrales
- Ficha de datos generales de planeamiento (NOTEPA)
- Documento ambiental estratégico

La Modificación ha sido redactada siguiendo las premisas establecidas en la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) aprobada mediante Decreto 78/2017.

CUARTO. — En el expediente consta el informe del **Instituto Aragonés de Gestión Ambiental**, del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 30 de abril de 2018, de carácter favorable.

Además, y formando parte de las consultas del INAGA, constan los siguientes informes:

- a) Informe de la **Dirección General de Ordenación del Territorio**, de 26 de marzo de 2018, que considera adecuada la modificación, en lo que a materia de su competencia se refiere.
- b) Informe de la **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural**, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 28 de marzo de 2018, de carácter favorable.

QUINTO. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 6 de noviembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. — El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

TERCERO. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

—El artículo 86 recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento.

CUARTO. — El municipio de Sádaba cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística y aprobado en Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 4 de abril de 2008.

Hasta la fecha se ha tramitado una única modificación relativa a la Unidad de Ejecución 23 y se halla en tramitación la número 3, siendo esta la Modificación número 2.

QUINTO.— El objeto de la presente modificación se refiere al Sistema General deportivo situado al Noreste del casco urbano de Sádaba, dentro del suelo urbano de la localidad y clasificado como SUC. Linda al Sureste con la UE-22 de "edificación adosada" y un pabellón polivalente. Al Este linda con la Avenida Pirineos donde se ubican también el Instituto de Secundaria (SG e), una residencia de mayores (SG s) y una zona de suelo urbano calificado como "edificación aislada". Al noreste coincide con el límite del suelo urbano. Se trata de una zona mayoritariamente de titularidad pública con un campo de fútbol, piscinas, frontón, pistas de tenis y pista deportiva.

OPINION

De acuerdo con la memoria aportada, el objeto de la modificación es cambiar el destino de una parte del Sistema General de equipamiento deportivo y su establecimiento como sistema General de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio (zona verde).

SEXTO. — El Plan General aprobado inicialmente en 2004 incluyó los terrenos donde estaban ya construidos el campo de fútbol, las piscinas, el frontón y varias pistas deportivas como Sistema General de equipamiento deportivo de titularidad pública.

Desde la fecha hasta la actualidad, la superficie destinada a equipamiento deportivo no se ha incrementado ni está prevista la ampliación de estos equipamientos, al estar el municipio en recesión demográfica.

Al no ser necesaria la ampliación de la zona deportiva, la modificación pretende el cambio de estos terrenos como espacio libre público para que pueda consolidarse como zona verde. Esto supone que 6.965 m² de los 41.503 m² que forman parte del Sistema General pasarían a ser Zona verde.

Se trata en concreto de 5 fincas catastrales que actualmente están ocupados por huertas y solares particulares.

Por lo que respecta a los efectos sobre el territorio de la modificación, se aporta el Documento Ambiental Estratégico. No se prevé ninguna afección sobre la biodiversidad, no sobre los planes sectoriales o territoriales concurrentes.

En cuanto al contenido de la modificación aislada número 2, se aporta ordenación vigente y propuesta de modificación.

Conforme a la memoria aportada, se resuelve el acceso a la zona verde desde la Avenida Pirineos por un andador de 23,5 metros de longitud y 2 metros de anchura que ha de atravesar el equipamiento existente.

No obstante, el Plan General ya prevé un vial perimetral que, cuando se obtenga y ejecute, dará acceso rodado a la nueva zona verde.

Las ordenanzas del Plan General no se ven modificadas.

SÉPTIMO. — Analizado el expediente de la modificación aislada número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Sádaba, se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. La menor entidad del cambio propuesto no supone una alteración relevante de la ordenación estructural establecida en el PGOU, por lo que no se trata de un supuesto de revisión de planeamiento.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del TRLUA, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se aporta únicamente el plano modificado O.3 a .

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.c) de la Disposición Transitoria Primera de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el 3 de julio de 2017, establece que en el caso de modificaciones de planeamiento general, cuyo planeamiento no esté redactado conforme a la Norma Técnica de Planeamiento, deberán cumplimentar como mínimo las fichas de datos urbanísticos correspondientes incluidas como Anexo V de dicha Norma Técnica.

Se aporta ficha NOTEPA de datos generales pendiente de completar con los datos relativos a Sistemas Generales.

Se considera correcta la ordenación, entendiéndose que el acceso de la zona verde se producirá por el vial perimetral pendiente de obtener y ejecutar, siendo el acceso peatonal planteado complementario y no sustitutorio.

OCTAVO. - De acuerdo con lo anteriormente expuesto, sobre la la Modificación nº2 del Plan General de Sádaba, no hay inconveniente en su aprobación, debiéndose aportar la ficha NOTEPA con los datos de Sistemas Generales modificados.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO. — Aprobar definitivamente la modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Sádaba, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Sádaba.

TERCERO. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

6. SÁDABA. MODIFICACIÓN AISLADA número 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2018/214.

Visto el expediente relativo a la modificación número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Sádaba, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. — La presente modificación número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Sádaba tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 18 de octubre de 2018.

SEGUNDO. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sádaba fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el artículo 57.1 (por remisión del artículo 85) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada mediante Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por Decreto de Alcaldía de 7 de agosto de 2018, ratificándose por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sádaba de 9 de octubre de 2018. Dicha modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 186, de 14 de agosto de 2018, así como en el diario “Heraldo de Aragón” de 15 de agosto de 2018. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento de Sádaba, obrante en el expediente, de fecha 10 de octubre de 2018, se presentó una alegación la cual fue desestimada.

TERCERO. — La documentación técnica, aportada en soporte papel y digital, con fecha de julio de 2018, consta de:

- Memoria descriptiva
- Memoria justificativa
- Normas urbanísticas
- Planos de información
 - PI.01 Situación y emplazamiento
 - PI.02 Relación con el PGOU
 - PI.03 PGOU – Estado actual.
- Planos de proyecto
 - PO.01 PGOU - modificado
 - PO.02 Superpuesto estado actual – modificado.
- Planos del PGOU que se modifican
 - PO.03a Ordenación
 - PO.04a Gestión unidades /catálogo
 - PO.05b Alineaciones
 - PO.05d Alineaciones
- Planos del PGOU modificados.
 - PO.03a Ordenación
 - PO.04a Gestión unidades /catálogo
 - PO.05b Alineaciones
 - PO.05d Alineaciones

La Modificación ha sido redactada siguiendo las premisas establecidas en la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) aprobada mediante Decreto 78/2017.

CUARTO. — En el expediente no consta ningún informe sectorial.

QUINTO. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 6 de noviembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. — El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.



TERCERO. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

—El artículo 86 recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento.

CUARTO. — El municipio de Sádaba cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística y aprobado en Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 4 de abril de 2008.

Hasta la fecha se ha tramitado una única modificación relativa a la Unidad de Ejecución 23 y se halla en tramitación la número 2, siendo esta la Modificación número 3.

Sobre la UE número 21a se dio cuenta con fecha 5 de abril de 2018 a la Comisión Provincial de Urbanismo del cambio de sistema de actuación de Compensación a Cooperación para facilitar el desarrollo de la misma. (CPU 2018/97).

QUINTO. — El objeto de la presente modificación es adaptar la delimitación de la Unidad de Ejecución UE - 21a en su límite oeste, ajustar las alineaciones y anchura del vial estrechándolo a 10 metros y disponer un área de aparcamiento en la confluencia con la calle Huertas próximo al equipamiento deportivo al norte.

El documento incluye también una Corrección de Errores, ya que se ha detectado una errata en la ficha de la UE-21a. En dicha ficha figura únicamente la parcela edificable de “edificación aislada” no incluyendo la parcela de “manzana cerrada” que sí se incluye en la delimitación de la UE- 21 a.

Se modifica el artículo 26 del documento de “Determinaciones Generales” relativo al aprovechamiento y condiciones de desarrollo de las UEs del Plan General y se aportan los planos de Plan General originales y modificados afectados por la modificación.

SEXTO. — Se justifica la corrección de errores en el hecho de no haber contabilizado en el Plan General la superficie de “manzana cerrada” que formaba parte de la UE.

Según lo reflejado en los planos PI-03 y PO-02, se podría construir la planta baja completa y dos plantas de 704,41 m², lo que daría una edificabilidad de 2,41, inferior al 2,6 definido de forma generalizada en las UEs para este tipo de ordenación.

No se encuentran inconvenientes a la corrección de errores, por lo que la modificación 3 del Plan General asume como parámetros a modificar los parámetros de la ficha ya corregida.

SÉPTIMO. — De acuerdo con la memoria aportada, del análisis de la realidad física de los terrenos y edificaciones existentes, se desprende la necesidad de modificar la delimitación de la UE, ajustando las alineaciones y anchura de viales, disponiendo de un área de aparcamiento próximo al equipamiento deportivo al norte en la confluencia con la calle Huertas.

La modificación supone una ligera disminución de la superficie de la UE, de la edificabilidad y del aprovechamiento medio en la UE. La superficie de viario y espacio libre se mantiene.

OCTAVO. — Analizado el expediente de la modificación aislada número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Sádaba, se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. La menor entidad del cambio propuesto no supone una alteración relevante de la ordenación estructural establecida en el PGOU, por lo que no se trata de un supuesto de revisión de planeamiento.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del TRLUA, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar cumplida esta determinación, pues se aporta memoria justificativa donde se incluye el texto de los artículos actuales y modificados, los planos actuales y modificados para sustituir y la ficha actual y modificada de la UE.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.c) de la Disposición Transitoria Primera de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el 3 de julio de 2017, establece que en el caso de modificaciones de planeamiento general, cuyo planeamiento no esté redactado conforme a la Norma Técnica de Planeamiento, deberán cumplimentar como mínimo las fichas de datos urbanísticos correspondientes incluidas como Anexo V de dicha Norma Técnica.

En este caso, se deberá completar con la ficha NOTEPA relativa a la UE-21 a.

También se deberá presentar la documentación en formato digital y editable conforme a la Disposición Transitoria Primera del citado decreto en su apartado 6. Se ha solicitado dicha documentación con fecha 22 de octubre de 2018.

Sobre el ajuste en la delimitación, la memoria justificativa explica someramente que se deriva de la realidad física de los terrenos y las edificaciones existentes. Afecta únicamente a 225,47 m², lo que supone un 2,3% del total que dejan de pertenecer a la UE-21a. No se considera un aspecto sustancial.

Sobre el viario y espacios libres, la superficie total no se ve alterada en la modificación. El nuevo viario de 10 metros con aceras de 3 metros y calzada de 4 se considera adecuado para la circulación en un sentido, pudiéndose asumir el doble sentido con calzada de 5,5 metros si se considerara más conveniente. La nueva zona de aparcamiento cercana al equipamiento deportivo se considera adecuada y beneficiosa para el municipio.

Por todo ello, no se encuentran inconvenientes a la ordenación propuesta.

NOVENO. — Como conclusión, se considera suficientemente justificada su necesidad y conveniencia. Asimismo, la documentación aportada se considera ajustada al objeto pretendido y con el grado de precisión y nivel de detalle similar al modificado, si bien se deberá entregar, conforme a lo establecido en el Decreto 78/2017, la ficha NOTEPA de UE-21.^a

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO. — Aprobar definitivamente la modificación número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Sádaba, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Sádaba.

TERCERO. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 21a

UE-21a. Zona Manzana Cerrada/Residencial Aislada				
	m ²	%	Coef. Edif.	Máx. Sup. Edif.
Superficie UE	9.570,86			
Superficie afectada por la edificabilidad	7.202,97	75,26%		
Manzana Cerrada	1.024,95		(*)	2.423,99
Residencial Aislada	6.178,02		1,2	7.413,62
Superficie Viario y Espacios Libres	2.367,89	24,74%		
Máx Superficie Techo (m ²)			Coef. Pond	m ² Uso y Tipolog. Caracte
Manzana Cerrada	2.423,99		1	2.423,99
Residencial Aislada	7.413,62		0,7	5.189,54
			TOTAL	7.613,53
Aprovechamiento Medio en Uso y Tipol. Característica	0,795			
Instrumentos de ordenación y urbanización:	Proyecto de Urbanización			
Plazo de ejecución previsto:	Seis años			

(*) SEGUN ARTº 69 PGOU

7. PINSEQUE MODIFICACIÓN AISLADA número 9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA CONSISTENTE EN CAMBIAR VARIAS NNUU Y OTROS OBJETOS. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2015/129.

Visto el expediente relativo a la modificación aislada número 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Pinseque, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. — La nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones derivadas del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 28 de abril de 2016, y relativas a la modificación número 9 del PGOU de Pinseque, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 13 de septiembre de 2018.

SEGUNDO. — El Consejo Provincial de Urbanismo se ha pronunciado respecto del presente expediente en dos ocasiones, siendo la última en sesión de 4 de abril de 2016, cuya parte dispositiva se redactó en los siguientes términos:

“PRIMERO. — Aprobar –además de los restantes objetos que ya fueron aprobados con carácter definitivo en la sesión del Consejo de 22 de septiembre de 2015– los objetos número 8, 19, y 27, por cumplimiento de los reparos impuestos en dicho Consejo, de

conformidad con lo expuesto en los anteriores fundamentos de derecho, con la matización efectuada en el artículo 2.10.2 de las normas urbanísticas por lo que al objeto número 19 se refiere.

SEGUNDO. — Mantener la suspensión de la modificación número 9 respecto a los objetos 25, 26, 28, 29 y 30 por los motivos expresados en los anteriores fundamentos de derecho.

TERCERO. — Dejar sin efecto el objeto número 24.

CUARTO. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Pinseque.

QUINTO. — Publicar el presente Acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón, si bien la publicación de las normas quedará condicionada a la aportación de una nueva documentación en la que se relacione el articulado de forma independiente y no inserto en la memoria justificativa.”.

TERCERO. — La documentación técnica que ahora se presenta se aporta en formato papel y digital. Tiene fecha de junio de 2018 y consta de una memoria y planos actuales y modificados.

CUARTO. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 6 de noviembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según regula de forma expresa el artículo 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón.

El precitado artículo remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal del art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

SEGUNDO. — El municipio de Pinseque cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, procedente de una homologación de Normas Subsidiarias, aprobado definitivamente el 24 de julio de 2001.

TERCERO. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

CUARTO. — El Documento Refundido de la Modificación Puntual que se presenta incluye únicamente aquellos puntos aprobados por Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza: las submodificaciones de la número 1 a la número 23 referidas a Normas Urbanísticas y la submodificación número 27, referida a cambio de clasificación. Se elimina cualquier referencia a aquellos que han quedado en suspenso.

Los objetos del número 1 al número 23 se refieren a la adaptación de la redacción de numerosas ordenanzas de sus normas, con el fin de adaptarlas al momento presente y a las continuas necesidades que han venido surgiendo con el devenir del tiempo.

El objeto número 27 se refiere a la adaptación de la clasificación a SNUG de una zona excluida del Sector 5 en su Plan Parcial.

QUINTO. — Con respecto a las submodificaciones de la número 1 a la 23 que afectan a los artículos de las Normas Urbanísticas, se comprueba que la redacción se ciñe a la redacción aprobada en los Acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo. En concreto, todas salvo la 8 y 19 se ciñen al texto del documento de marzo de 2015 aprobado en acuerdo de 22 de septiembre

de 2015. Por su parte, las submodificaciones número 8 y 19 se ciñen al texto del documento de noviembre de 2015 aprobado en acuerdo de 28 de abril de 2016.

Con respecto a la submodificación número 27, sobre adaptación de la clasificación urbanística a SNUG de la zona excluida del Sector 5 en su PP, la documentación que se aporta es la del documento de marzo de 2015 completada con los planos modificados de clasificación.

La titularidad de las parcelas afectadas por el cambio de clasificación durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente ya fue aportada en el documento de noviembre de 2015, por lo que se considera que ya constan en el expediente.

Se puede considerar cumplida la determinación del artículo 85.1.b) del TRLUA, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, pues se aporta la documentación actual y modificada tanto en lo referente a Normas Urbanísticas como planos de clasificación.

Se muestra conformidad a las submodificaciones número 1 a la 23 relativa a nueva redacción de Normas Urbanísticas para su publicación.

Asimismo, se muestra conformidad a la submodificación número 27, relativa a cambio de clasificación.

Se mantiene la suspensión de la modificación número 9 respecto a los objetos 25, 26, 28, 29 y 30.

Se mantiene sin efecto el objeto 24.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO. — Mostrar conformidad al documento refundido de la modificación aislada número 9 del PGOU de Pinseque que recoge las submodificaciones aprobadas definitivamente; esto es, 1 a 23 y 27, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO. — Mantener la suspensión de la modificación número 9 respecto a los objetos 25, 26, 28, 29 y 30, de conformidad con lo dispuesto en el anterior acuerdo.

TERCERO. — Mantener sin efecto el objeto número 24.

CUARTO. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Pinseque.

QUINTO. — Publicar el presente Acuerdo y publicar las normas urbanísticas en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

[...]

1.5.1. DE LA LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA.

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.

c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.

e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

g) Otros supuestos establecidos en el plan general por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

La comunicación previa en materia de urbanismo será necesaria en aquellos supuestos en que para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo este no esté sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

1.5.2. NECESIDADES DE CUMPLIMIENTO.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a lo regulado en el artículo 1.5.1.

Dichas administraciones satisfarán las tasas correspondientes, salvo que el Ayuntamiento acordara su exención.

Igualmente será necesario cumplir lo contenido en el artículo 1.5.1 y en el párrafo anterior para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en la Norma 1.5.1, tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones o concesiones a que hubiera lugar

1.5.3. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACION.

La solicitud se formulará de acuerdo a los modelos de instancia aprobados por el Ayuntamiento y contenidos en la correspondiente ordenanza administrativa. La documentación a aportar será la exigida en las mismas así como aquellas que pudieran ser exigibles de conformidad a la aplicación de la normativa sectorial de aplicable al caso concreto.

1.5.4. COMPETENCIA Y RESOLUCION EN LOS SUPUESTOS SUJETOS A LICENCIA.

La competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde, y lo hará a la vista de cuántos datos e informes obren en el expediente de acuerdo con lo contenido y regulado por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El Alcalde no podrá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto del vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada con indicación de los recursos pertinentes, y en los plazos establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

El cómputo de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos que le sean efectuados por el órgano competente para su concesión o con intervención en la tramitación de la referida licencia.

1.5.5. CADUCIDAD DE LA LICENCIA.

La licencia caducará:

- a) Por desistimiento del interesado expresamente manifestado.*
- b) Al año de su concesión si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.*
- c) Cuando, comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.*
- d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras.*

En todo caso, se hará necesario que por la administración actuante, previa instrucción del procedimiento correspondiente, se proceda a declarar de forma manifiesta la caducidad de la licencia correspondiente.

[...]

1.6.3. CEDULA DE HABITABILIDAD.- (Se suprime este artículo).

[...]

1.8.3.2. Uso Productivo.

Es el destinado a la producción de bienes y servicios, excepto los servicios correspondientes en el uso dotacional.

1. USO AGROPECUARIO.

Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

2. USO INDUSTRIAL.

Usos correspondientes a cualquier actividad productiva en su propia extensión del concepto. Por enumerar algunas de las actividades permitidas serán las actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

a) Industria y almacenes, en medio rural:

Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

b) Industrias en medio urbano:

Uso industrial dedicado a la obtención y transformación de materias primas y/o a su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, servicios generales de logística cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano en zonas destinadas por el Plan, a este uso, en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan.

c) Almacenes:

Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc., aún cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado, etc., cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, en zonas destinadas a este uso o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan.

d) Talleres y artesanía:

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios, con el trabajo de un máximo de 5 personas, cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven sin que suponga incomodidad para la vivienda. Incluye los talleres de servicio a vehículos, automóviles sin venta de carburantes. A efectos de compatibilidad y limitaciones, se equiparán a las industrias en medio urbano.

3. USO COMERCIAL Y DE OFICINAS.

Usos productivos correspondientes al comercio, a la prestación de servicios privados al público, o a actividades administrativas y burocráticas propias del Sector Terciario, como bancos, seguros, gestorías, administración de empresas o despachos profesionales, servicios de restauración y hostelería.

[...]

1.9.2.2. Limitaciones de posición de la edificación.

c) Retranqueos:

Son las separaciones, medidas en metros, entre las líneas de fachada y las alineaciones o los linderos de parcela, cuando no son coincidentes.

Son de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establecen en el Plan.

El retranqueo mínimo a linderos siempre que se abran huecos será de 3m.

En los casos concretos referidos a casetas complementarias con una altura máxima de 1,75 m y una superficie edificada máxima de 5 m², elementos destinados a contener infraestructuras y elementos análogos el retranqueo a linderos deberá ser de 1 metro. Dicha reducción se producirá de manera excepcional y justificada, cuando no exista otra

posibilidad y siempre y cuando se respeten las condiciones de visibilidad, ventilación y soleamiento de los huecos colindantes.

Según la posición de las líneas de fachada de un edificio respecto de los linderos, se denomina:

1.º Exento o aislado:

Cuando ninguna de sus líneas de fachada coincide con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.

2.º Medianero:

Cuando tiene al menos una línea de fachada común coincidiendo con un lindero común con otra parcela sobre la que existe o pueda construirse un edificio con línea de fachada coincidente asimismo con dicho lindero. Las fachadas o muros coincidentes con el lindero común se denominan: paredes medianeras, medianiles o simplemente medianeras, tanto si constituyen fábricas adyacentes separadas por una junta como si constituyen fábrica compartida por dos edificios o parcelas.

3.º Entre medianeras:

Cuando es medianero con otros edificios o parcelas en dos o más linderos de la parcela propia.

Cuando los edificios entre medianeras son viviendas unifamiliares se suelen denominar en hilera o en fila.

4.º Agrupado:

Cuando forma parte de un grupo de edificios medianeros entre sí respecto a unos linderos, y exentos respecto de otros, de modo que el conjunto resultante quede aislado respecto de las parcelas o edificios colindantes.

5.º Pareado:

Cuando es medianero con parcela o edificio colindante solamente a través del lindero común, y exento respecto a los demás linderos. Equivale a edificio agrupado cuando el grupo consta solamente de dos edificios.

[...]

1.10.2. CONDICION DE EXTERIOR DE TODA VIVIENDA.

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo una de las siguientes condiciones en una longitud de 3 m. de la pieza habitable destinada a estancia:

- Que dé frente a calle o plaza.
- Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado en que pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que se verifique:
- Que la abertura sea como mínimo de 6 m. de anchura.
- Que la profundidad sea igual o menor de vez y media la anchura.
- Que tenga su fachada paralela a la abertura.
- Que dando a un espacio libre cerrado, cumpla la condición de que para una vivienda determinada pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro equivalente a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que en todo caso será como mínimo de 9 m.

La citada anchura corresponderá a las luces rectas normales al hueco.

[...]

1.10.8. PORTALES Y ESCALERAS.

Accesibilidad:

Todos los edificios plurifamiliares de obra nueva y los que resulten de la reconversión de un edificio existente y de obras de gran rehabilitación que afecten al conjunto del edificio tienen que disponer de un itinerario accesible para acceder a cada una de las viviendas. Excepcionalmente, en los casos de imposibilidad técnica y que el entorno existente no lo permita, se tendrá que garantizar el itinerario practicable o prever espacios suficientes para poder instalar en el futuro los productos de apoyo necesarios para disponer de estos itinerarios.

Acceso y espacios comunes de circulación:

El acceso a la vivienda se tiene que efectuar a través de un espacio de uso público, un espacio común o un espacio anexo a la misma vivienda al que se tenga acceso de la misma forma.

Los espacios comunes situados delante de la puerta del ascensor tienen que cumplir las condiciones de permitir la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro. Excepcionalmente, y tan solo en el caso de que no exista ninguna vivienda accesible, en edificios hasta PB+2 se admitirá que este espacio permita la inscripción de un círculo de 1,20 m.

Escaleras:

El número, las dimensiones, la ventilación y las características de las escaleras tienen que respetar las exigencias básicas de la regulación específica de seguridad en caso

de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad de los edificios de viviendas que determina la normativa vigente.

Ascensor:

a) Los edificios plurifamiliares de nueva construcción deben tener ascensor si no son directamente accesibles para las personas con movilidad reducida, excepto en los casos de imposibilidad técnica o económica regulados en los siguientes apartados. A estos efectos, para determinar la condición de edificio plurifamiliar no se computan las viviendas de la planta de acceso.

b) Excepcionalmente, en los edificios que tengan un número de hasta 4 viviendas sin contar las ubicadas en planta baja y que tengan un desnivel entre la cota de entrada al edificio y el acceso a cualquier vivienda igual o inferior a 8 m (PB+2), se admitirá sustituir el ascensor por una provisión de espacio, que permita su instalación posterior, dejando un hueco de dimensiones mínimas 1,60 m x 1,60 m (embarque simple o doble a 180°) o 1,90 m por 1,60 m (embarque doble a 90°) y el proyecto debe prever la conexión con las zonas comunes y las viviendas de acuerdo con el código de accesibilidad vigente.

c) Asimismo se admite que en los edificios que tengan un máximo de dos viviendas en plantas diferentes a la de acceso al inmueble, la provisión de espacio pueda ser instalar una plataforma elevadora en lugar de un ascensor. En este caso hay que prever un hueco de dimensiones mínimas 1,50 m x 1,50 m, para ubicar una plataforma elevadora vertical o una escalera de anchura mínima 1,20 m en todo el recorrido para admitir una plataforma elevadora inclinada. El diseño de los espacios y elementos de la zona común y la distribución de puertas tienen que prever la continuidad de la guía de la plataforma.

En los casos de reserva de espacio para el ascensor o para la plataforma elevadora previstos en los apartados b) y c), el promotor tendrá que hacerlo constar en el título constitutivo del régimen de comunidad de tal forma que en caso de que se decida posteriormente la instalación del elemento no sea necesaria su modificación.

d) En solares en suelo urbano consolidado con longitud de fachada inferior a 6,5 m y hasta un máximo de PB+2, se podrán aplicar las soluciones descritas en el punto C aunque tenga más de dos viviendas.

Dotaciones comunitarias:

Las condiciones de diseño y dimensionado relativas a la reserva de espacio para el sistema de almacenamiento y traslado de residuos tienen que respetar las exigencias básicas de la regulación específica de salubridad de los edificios de viviendas que determina la normativa vigente.

[...]

1.10.10. DESAGÜE DE LOS EDIFICIOS.

Los edificios dispondrán de medios adecuados para extraer las aguas residuales, las precipitaciones atmosféricas y las escorrentías de los edificios.

Todo edificio debe disponer de un sistema mixto o un sistema separativo con una conexión final de las aguas pluviales y las residuales, antes de su salida a la red exterior. La conexión entre la red de pluviales y la de residuales debe hacerse con interposición de un cierre hidráulico que impida la transmisión de gases de una a otra y su salida por los puntos de captación tales como calderetas, rejillas o sumideros. Dicho cierre puede estar incorporado a los puntos de captación de las aguas o ser un sifón final en la propia conexión.

[...]

2.2.2. LIMITACIONES DE VOLUMEN

A efectos edificatorios se admitirá el parcelario actual en todos aquellos casos en que pueda desarrollarse un programa mínimo de vivienda.

A efectos de parcelación urbanística la parcela mínima deberá tener 6 m. de fachada y 150 m² de superficie.

Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de 20 m².

2.2.3. LIMITACIONES ESTÉTICAS.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- Se recomienda el tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados, revestimientos pétreos y similares o ladrillo caravista.
- Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las tradicionales existentes, por lo que serán verticales y abalcanadas (predominio del alto por el ancho).

- d) *La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja árabe, de forma y color análogos a los existentes.
Se recomienda el uso de teja vieja y se permite la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35 %.*
- e) *Se prohíben las terminaciones de cubiertas en terrazas.*
- f) *Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.*

Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla con tonos que se adapten a los existentes en los alrededores.”

[...]

2.3.2.. LIMITACIONES DE VOLUMEN

- a) *Parcela mínima
A efectos edificatorios se admitirá el parcelario actual en todos aquellos casos en que pueda desarrollarse un programa mínimo de vivienda.
A efectos de parcelación urbanística la parcela mínima deberá tener 6 m de fachada y 150 m² de superficie”.*
- b) *Limitaciones de posición:
Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos.*

[...]

2.3.3. LIMITACIONES ESTETICAS.

Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) *Se recomienda el tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados, revestimientos pétreos y similares o ladrillo caravista.*
- b) *Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.*
- c) *Con carácter general será preferente el uso de teja árabe, no obstante se admitirán otras soluciones siempre y cuando se justifiquen técnicamente,*
- d) *Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de evitar la aparición de medianerías en los retranqueos.*

Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla.

[...]

2.4.2. LIMITACIONES DE VOLUMEN.

- a) *Parcela mínima:
La parcela mínima deberá tener 15 m. de fachada y 300 m² de superficie. No obstante, se permitirá la limitación de parcelas con dimensiones inferiores a las señaladas siempre que sean preexistentes a la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Pinseque.*
- b) *Limitaciones de posición:
La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial y a los linderos laterales de 3 m como mínimo
El Ayuntamiento podrá autorizar mediante estudio de detalle, distintas agrupaciones, en una manzana completa, siempre que se mantenga la edificabilidad prevista para la totalidad de la manzana.*
- c) *Superficie máxima edificable:
La ocupación máxima del suelo será del 40 % en planta baja, sótano y semisótano.*
- d) *Edificabilidad:
La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,60 m²/m².*
- e) *Altura máxima:
La altura máxima edificable será de 7,00 m y dos plantas (B + 1).
Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, trasteros o desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda.
Altura libre en plantas mínimo 2,50 m.*

2.4.3.- LIMITACIONES ESTÉTICAS.

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, con cubierta inclinada de teja preferentemente aunque se permitirán las cubiertas planas y en las inclinadas, los acabados en color negro (pizarra, teja negra, etc.).

[...]

2.7. CAPITULO VII.- ZONA INDUSTRIAL. I - 1

2.7.1. LIMITACIONES DE USO.

El uso a que se destinarán las parcelas es el industrial con las limitaciones y compatibilidades que se indican a continuación, siendo compatibles actividades relacionadas con vehículos a motor, hoteleras, actividades terciarias y comerciales e incluso grandes almacenes.

En el caso de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se podrán ubicar en el Sector, siempre que se adopten las medidas que se exijan en relación a disminuir la causa de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad, según se determine en la aprobación específica por el Ayuntamiento y Organismos Competentes.

La clasificación de las industrias se realizará de acuerdo con la ley 7/2006 de 22 de Junio de Protección Ambiental de Aragón o con las que con posterioridad vengan a sustituirla.

El uso principal a que se destinarán las parcelas es el industrial en su máxima expresión, admitiéndose

Usos Compatibles.

- Comercial: Se admite en cualquiera de sus modalidades.
- Restauración y Hostelería: Se permiten dichos usos, quedando en todo caso expresamente excluidos aquellos que se pudieran dedicar al ocio nocturno.
- Oficinas.
- Residencial: Queda prohibido el uso residencial. Se excluyen de esta prohibición las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se tolerarán en la proporción máxima de 300 m²t construidos de vivienda por cada 10.000 m² de parcela neta. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m², ni superior a 150 m².

—Equipamientos y servicios.

- Agencias de transporte, garajes y talleres de reparación de vehículos, talleres almacenes e instalaciones agroindustriales de primera transformación, almacenaje de productos agrícolas y aparcamiento de los mismos, parques de bomberos y servicios de limpieza públicos, usos terciarios al servicio del uso principal

Condiciones de parcela, ocupación y edificabilidad

Se permite una entreplanta que ocupe como máximo el 30% de la edificabilidad máxima materializable en la parcela. Dicha edificabilidad no computará a efectos de aprovechamiento.

Parcela mínima: La parcela mínima será de 500 m².

Edificabilidad máxima: Se establece una edificabilidad máxima de 1,5 m²t/m²s sobre parcela neta.

Altura máxima: La altura máxima será de 15 m, midiéndose en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

En el caso de que por el proceso de trabajo se necesite mayor altura, el Ayuntamiento, previa justificación, podrá autorizarla en la zona que sea necesaria.

Retranqueo:

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a) Frontalmente, los bloques representativos y las edificaciones se retranquearán únicamente lo que establezcan las líneas de edificación de las vías férreas y de más infraestructuras.
- b) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos en superficie, zona verde o muelles de carga y descarga.
- c) En edificaciones aisladas la separación mínima a los linderos con otras parcelas resultantes de uso industrial será de 3 m.

Por acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes el retranqueo entre ellas puede anularse; este acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la ejecución de las obras de edificación correspondientes.

Aparcamiento: Será obligatorio reservar en cada parcela, en zona cubierta o descubierta, 1 plaza de aparcamiento por cada 130 m² de superficie construida.

Condiciones higiénicas

Independientemente de lo que se indica a continuación prevalecerá la Normativa de carácter general vigente en cada momento.

- a) **Residuos gaseosos.-** La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg., por hora.

- b) **Aguas residuales.**
b-1. **Vertidos prohibidos al alcantarillado**

De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

- a) **Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.**
- b) **Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.**
- c) **Sustancias sólidas potencialmente peligrosas, carburo, cloratos, hidruros, etc.**
- d) **Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos o procedentes de motores de combustión interna.**
- e) **Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el producto justifica debidamente su biodegradabilidad.**
- f) **Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:**

f.1. Formación de mezclas inflamables o explosivas

f.2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

f.3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

- g) **Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.**
- h) **Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.**
- i) **Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado: sólo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales**
- j) **Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.**
- k) **Otras materias no admitidas en la normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evolución de impacto.**
- l) **Se prohíbe verter toda sustancia o elemento que impida el normal funcionamiento de los sistemas de depuración biológica, que puedan afectar a la riqueza ictícola**

b) Aguas residuales

Será de aplicación lo recogido en el Reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de la comunidad Autónoma de Aragón, aprobado mediante Decreto 38/2004, para mayor abundamiento:

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) **Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.**
- b) **Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.**
- c) **Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.**

- d) *Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.*
- e) *Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.*
- f) *Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.*
- g) *Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.*
- h) *Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.*
- i) *Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:*

<u>Sustancias</u>	<u>Partes por millón (p.p.m.)</u>
Amoniaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

2. *Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones.*

Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetros	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15	20
Sólidos gruesos	ausentes	ausentes
DB05 (mg/l)	500	1000
DQO (mg/l)	1000	1500
Temperatura °C	40	50
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm)	2	4
Color	inapreciable a una disolución de 1/40	inapreciable a una disolución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10	20
Arsénico (mg/l)	1	1
Bario (mg/l)	20	20
Boro (mg/l)	3	3
Cadmio (mg/l)	0,2	0,4
Cromo III (mg/l)	5	5
Cromo VI (mg/l)	1	1
Hierro (mg/l)	10	10
Manganeso (mg/l)	5	10
Níquel (mg/l)	2	5
Mercurio (mg/l)	0,05	0,1
Plomo (mg/l)	1	1
Selenio (mg/l)	1	1

Parámetros	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
Estaño (mg/l)	2	5
Cobre (mg/l)	2	3
Zinc (mg/l)	5	10
Cianuros (mg/l)	2	2
Cloruros (mg/l)	2000	2000
Sulfuros (mg/l)	2	5
Sulfitos (mg/l)	2	2
Sulfatos (mg/l)	1000	1000
Fluoruros (mg/l)	12	15
Fostoro Total (mg/l)	15	30
Nitrógeno Amoniacal (mg/l)	35	85
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20	65
Aceites y grasas (mg/l)	100	150
Fenoles totales (mg/l)	5	5
Aldehídos (mg/l)	2	2
Detergentes (mg/l)	6	6
Pesticidas (mg/l)	0,1	5
Toxicidad (mg/l)	15	30

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos. La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

No obstante, lo indicado anteriormente, el Ayuntamiento podrá establecer nuevos límites en la Ordenanza correspondiente, en función de la estación depuradora que se construya en su momento, o de las exigencias que en su momento considere oportuno.

Igualmente serán de aplicación y obligado cumplimiento las modificaciones posteriores que se puedan introducir en el Reglamento de aguas residuales para las redes industriales de la C.C.A.A. de Aragón.

b-3. Obligación de depurar.

Cada una de las empresas que se localicen en el sector deberá disponer de una arqueta de toma de muestras en su acometida de vertido a la red general de alcantarillado. Dicha arqueta deberá recoger toda el agua residual generada en cada empresa y deberá estar situada en su acometida individual antes de su conexión al alcantarillado en terreno de dominio público o permanente accesible desde él.

Será obligatoria la instalación de depuración individual en parcela si el efluente no reúne las características de vertido especificados en las presentes normas.

c).- Ruidos.- Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibelios medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Condiciones generales

Además de lo preceptuado en el presente Artículo, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, en la Ley 11/2004, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección del Medio Ambiente de Aragón, y en el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias."

[...]

2.9. CAPITULO IX. ZONA ESCOLAR

2.9.1. LIMITACIONES DE USO.

Se admitirán con carácter general usos escolares, así como todos aquellos de carácter complementario que pudieran desarrollarse. En este sentido y a modo meramente

enunciativo se admitirán bibliotecas, ludotecas, pabellones deportivos, salas multiusos, centros culturales, pabellones polivalentes municipales etc.

2.9.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.

a) Limitaciones de posición:

La posición de la edificación en la parcela será libre pudiendo alinearse a la alineación oficial. Con carácter general se deberá guardar un retranqueo de 3 metros a linderos, que podrá ser modificado o adaptado mediante la tramitación del pertinente estudio de detalle.

b) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 50 %.

c) Edificabilidad:

1.50 m²/m²

d) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 10,50 m y tres plantas (PB + 2). No obstante, en aquellos edificios complementarios de carácter singular, se permitirán alturas superiores que deberán ser justificadas en el correspondiente proyecto de edificación.”

2.10. CAPITULO X. ZONA VERDE PUBLICA

2.10.1. LIMITACIONES DE USO.

Se admitirán como uso principal las instalaciones propias de parques y jardines aseos públicos y quiosco admitiéndose como complementarias aquellas infraestructuras públicas que por razones de su implantación pudiera ser necesario instalar en dichas áreas, tomando como límite la compatibilidad de las mismas con el mantenimiento de la calidad de los espacios en que se implanten.

2.10.2. LIMITACIONES DE VOLUMEN.

Edificabilidad máxima 0,05 m²/m²

Altura máxima 3 m.

Cuando se trate de infraestructuras que por razón de sus características tipológicas pudieran tener alturas superiores, se admitirá la altura necesaria para su implantación.

Número de plantas máximo: PB

[...]

4.1.2.- CLASIFICACION.

El Suelo No Urbanizable se clasifica Especial y Genérico:

Suelo No Urbanizable Especial:

El Plan reconoce como tal los que deban incluirse en esta clase por estar 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, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y, en todo caso, los terrenos que en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.,

Se divide a su vez este Suelo en las siguientes áreas:

- De protección de las infraestructuras
- De protección de los recursos hidráulicos.

Suelo No Urbanizable Genérico:

Constituye el suelo no urbanizable genérico el clasificado y calificado como tal por el plan general de ordenación urbana. De acuerdo a lo regulado en la normativa sectorial de aplicación constituye la clase y categoría residual.

Estarán considerados Suelo No Urbanizable Genérico las siguientes categorías:

- Huerta.
- Secano.
- Instalación deportiva privada”.

4.1.3. REGIMEN GENERAL.

a) Bases Generales

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo.

b) Actuaciones en suelos con protecciones superpuestas

1. Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

2. Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

c) Parcelaciones Rústicas

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

3. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, que en el término municipal de Pinseque es de cuatro mil (4.000) m² en el suelo regadío o de veinticinco mil (25.000) m² en suelo de secano, de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación.

4. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
- b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.
- c) Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

5. Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

6. Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

7. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

8. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexistencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

9. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento,

depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

4.2.1.1. Usos Vinculados a Explotaciones Agrarias.

Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo y entre ellos se distinguen:

a) Usos de Cultivos:

Se integran en este uso tanto los cultivos propiamente dichos como praderas, pastizales, plantaciones forestales, y aquellas obras e instalaciones que mejoran directamente a los mismos, tales como nivelaciones, captación de aguas, acequias, adarves, instalaciones de riego, viveros, invernaderos que no comprendan obras de edificación propiamente dicha.

Estos usos quedan exentos de autorización urbanística.

b) Construcciones Agrícolas:

Podrán autorizarse construcciones destinadas a guardar maquinaria agrícola, naves para almacenamiento de productos derivados o destinados al cultivo y para recogida o protección del ganado que directamente se sustenten de las fincas donde estén emplazadas y asimismo todas aquellas que estén vinculadas con el uso agrícola de los predios.

La realización de estas construcciones estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- * Deberán situarse en una finca cuya superficie sea igual o superior a 1.500 m²
- * La superficie máxima edificable no sobrepasará 0,2 m²/m²
- * Las construcciones permitidas serán de una planta, debiendo quedar retranqueadas de los linderos de la finca un mínimo de 4,5 metros. No obstante, en aquellos linderos entre parcelas particulares, mediante acuerdo de propietarios podrán adosarse edificaciones al lindero.
- * Cuando un propietario no disponga de una finca de superficie mínima necesaria, podrá agregar a los efectos exigidos, las superficies de varias que sean de su propiedad e instalar en una de ellas las construcciones precisas, vinculando a dicha construcción las fincas contabilizadas. Dicha vinculación deberá figurar en la solicitud de licencia e inscribirse una vez obtenida la misma en el registro de la propiedad.
- * En fincas de superficie inferior a 1.500 m², únicamente se podrán construir edificaciones de carácter agrícola, nunca viviendas y una sola planta, siempre que se justifique que la parcela no procede de una segregación o división posterior a la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

c) Construcción de Granjas:

Podrá autorizarse la construcción granjas respetando la Reglamentación vigente sobre esta materia y con la limitación de que la superficie ocupada por las instalaciones no sea superior a 1.500 m².

Las construcciones deberán retranquearse un mínimo de 4,50 m, de todos los linderos de la parcela donde estén emplazadas y ser de una sola planta con altura máxima de 4,50 m.

Las distancias entre explotaciones, a núcleo urbano, a cauces, etc., deberán adecuarse a lo establecido en las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno de Aragón.

Los usos y obras de los apartados b) y c) del punto anterior se someterán a licencia urbanística que será concedida de conformidad con lo establecido en la normativa sectorial de aplicación. Será condición imprescindible para el otorgamiento de esta que el solicitante acredite su condición de agricultor. También podrán obtenerla las sociedades agrarias o cooperativas cuyo objetivo social sea exclusivo de la explotación agrícola, ganadera o forestal. Los demás supuestos estarán sujetos a autorización especial de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente

4.2.1.3. Usos de Utilidad Pública o Interés Social que Requieran Emplazarse en el Medio Rural.

Entre ellos se pueden encontrar:

- * Las instalaciones y edificios de carácter agrícola o ganadero que superen los límites establecidos en el punto 4.2.1.1.
- * Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.
- * Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

- * Los usos de carácter recreativo, tales como las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor, instalaciones de paintball, circuitos al aire libre, etc.
- * Actividades de esparcimiento: áreas de picnic establecimientos provisionales, campings y demás campamentos de turismo.
- * Los usos de carácter hotelero que por sus características y configuración deban ubicarse en el medio rural tales como alojamientos rurales, casas de turismo rural y todos aquellos que puedan considerarse como de carácter complementario como edificaciones destinadas a eventos
- * Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.
- * Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.
- * Los servicios de infraestructuras y cementerio.

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,2 m²/m².

La autorización de los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se sujetará a la tramitación prevista en los artículos comprendidos en la normativa urbanística de aplicación. Por consiguiente, para la concesión de la preceptiva licencia municipal de edificación, será preciso obtener la autorización especial correspondiente de acuerdo a lo legalmente preceptuado.

El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el municipio, expresando en todos los casos la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada.

Si se refiere a obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, justificación de la conveniencia y alcance de la rehabilitación o renovación, así como de las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse y de la adaptación al paisaje, analizando el posible impacto paisajístico que pudiesen ocasionar, así como las determinaciones que puedan derivarse de la aplicación del planeamiento territorial.

Si se refiere a la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, deberá justificarse título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística cuando proceda, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela. Asimismo, se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.2.

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública por plazo de veinte días hábiles y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo de dos meses.

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente que valorará el resultado del trámite de información pública e informes, los intereses públicos concurrentes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación. Salvo tramitación simultánea, el interesado deberá obtener el posterior título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.

No podrán requerir la ocupación de más de 3 Ha de terreno ni exigir una superficie construida superior a 5.000 m².

[...]

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales de estos acuerdos que ponen fin a la vía administrativa, pueden interponerse, alternativamente, o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recur-

so contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 10.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

II. Expedientes relativos a Planeamiento de Desarrollo:

8. VILLANUEVA DE GÁLLEGO. MODIFICACIÓN número 1 DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN número 5. CPU 2018/155.

Visto el expediente relativo a la modificación número 1 del Plan Especial de la Unidad de Ejecución de Villanueva de Gállego, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. — La presente modificación número 1 del Plan Especial de Villanueva de Gállego, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 30 de julio de 2018. Fue aprobada inicialmente, por Resolución de Alcaldía de 26 de abril de 2017, en virtud de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo. Dicho artículo es aplicable por remisión efectuada del art. 78.2 del citado cuerpo legal. Esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 102, de 8 de mayo de 2017. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 27 de julio de 2018, no se ha presentado alegación alguna.

SEGUNDO. — La documentación técnica presentada, en soporte papel y digital cuenta con fecha de marzo de 2017 y consta de:

—Memoria.

—Planos:

- I01. Emplazamiento.
- I02. Información Plan General.
- I03. Estado actual y topográfico.
- I04. Fincas afectadas.
- I05. Servicios existentes.
- O01. Zonificación
- O02. Trama viaria
- O03. Espacios de cesión
- O04. Red viaria. Secciones tipo
- O05. Red viaria. Secciones tipo
- O0.6 Viario central. Planta
- O07. Viario central. Perfil longitudinal.
- O08. Viario central. Perfil transversal.
- O09. Saneamiento.
- O10. Abastecimiento e incendios.

TERCERO. — En el expediente no consta informe sectorial alguno, aunque desde el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en virtud del principio de colaboración interadministrativa, se solicitó el preceptivo informe al Servicio de Protección Civil.

CUARTO. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 6 de noviembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de

Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 57.3, en relación con el art. 85, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/02 del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

TERCERO. — El municipio de Villanueva de Gállego cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente con reparos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en su acuerdo de fecha 13 de abril de 2005, dándose por subsanados dichos reparos con fecha 14 de junio de 2005.

Consta la publicación de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la provincia de Zaragoza de fecha 8 de septiembre de 2005, siendo publicado el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de Aragón el 27 de septiembre de ese mismo año.

Hasta la fecha se han tramitado nueve modificaciones del PGOU. Como consecuencia de la Modificación Aislada número 3 del Plan General, que introdujo numerosos cambios en las Normas Urbanísticas, fue necesaria la elaboración de un Texto Refundido de las mismas. Así pues, las Normas Urbanísticas del Plan General vigentes son las del Texto Refundido de la Modificación Aislada número 3, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego el 16 de marzo de 2009.

La UE-5 que nos ocupa se recogió en el Plan General como SUNC y fue objeto de un Plan Especial.

Dicho Plan Especial se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 20 de julio de 2011.

CUARTO. — La modificación objeto de análisis, de acuerdo con la Memoria incluida en la documentación técnica aportada, consiste en la reordenación de zonas verdes y viarios internos del Plan Especial de la UE-5, respetando las determinaciones del Plan General.

Los objetivos, son los siguientes:

- Mantener la estructura de la zona verde existente, garantizando los usos terciarios en la finca de uso terciario.
- Redistribuir las zonas verdes y arboladas de la UE-5, de forma que pueda optimizarse el uso de la Finca de uso terciario para su actividad de “restauración en formato eventos y banquetes”
- Redistribuir los viarios internos del ámbito.
- Facilitar un acceso diferenciado a la parcela “usos terciarios” y a las parcelas de uso industrial, para una mejor movilidad dentro de la UE-5.
- Completar la trama urbana hacia el sur de la UE-5
- Obtención de la urbanización
- Legalización de las naves industriales existentes.

QUINTO.— La justificación reside, según se indica en la memoria, en las circunstancias acaecidas en los últimos años:

—Incendio en las naves ubicadas en las parcelas de uso industrial, que precipitó la extinción de la correspondiente actividad.



- Compraventa de parcelas de manera que toda la UE es de dos propietarios.
- Aumento en la demanda de celebraciones en la finca de uso terciario.
- Accesos de las naves colindantes a norte ya ejecutados.

Todo ello aconseja una redistribución de zonas verdes y viarios en la UE-5.

No se aporta estudio de los efectos de la modificación sobre el territorio.

Los terrenos que delimita la UE5 se sitúan en el límite Sur del término de Villanueva de Gállego y limitan:

—Al Sur con el término municipal de Zaragoza y la Cañada Real de Castejón.

—Al este con la A-23 y su vía de servicio.

—Al Oeste con el Sector 10 y la UE-6 de uso industrial

—Al Norte con el SUC Industrial perteneciente polígono industrial San Miguel, antiguo Sector 3.

La delimitación de la UE 5 no se ve afectada por la presente modificación.

Se realiza una reordenación de los espacios interiores en la UE. Se proponen tres accesos con tres viarios principales que parten de la vía de servicio paralela a la A-23 y discurren en dirección Oeste – Este.

Viario Norte

Se propone un viario en el límite norte colindante con el polígono San Miguel por el que se producirá el acceso a la finca de uso terciario.

Se configura con una sección de viario tipo 2 - ajardinado tipo 1 con una sección de 20 metros.

Viario Central

Se propone un viario interno que conectará con Sector 10. Cuenta con una rotonda en posición central que garantiza el acceso a las parcelas de uso industrial.

La memoria establece (página 8) que este vial separa las parcelas de “uso terciario” de las parcelas de “uso industrial”, si bien esta afirmación es contradictoria con el plano de ordenación propuesto al existir una parcela industrial (parcela 2) al norte de dicho vial.

Se configura hasta la rotonda como una sección de viario tipo 1 de 24,7 metros con aparcamiento a ambos lados y desde la rotonda hasta la conexión con el sector 10 con una sección tipo 3 - ajardinado tipos 2 y 3 con una sección de 20 metros.

Viario Sur

Se propone un tercer acceso para las traseras de las parcelas de uso industrial. Cuenta con una “semiraqueta” para facilitar la maniobrabilidad y se configura como viario tipo 4 con una sección de 4,5 metros.

SEXTO. — A la vista del PE vigente y la modificación propuesta, se advierten las siguientes modificaciones:

—Se modifican el trazado y secciones de viarios. Se persigue una uniformidad visual con las zonas ajardinadas en la parcela de “uso terciario”

—Se aumenta la superficie de zonas verdes, pasando de 13.430,32 m² a 18.398,47 m². Se supera el 10% del ámbito exigido en Plan General (12.116,5 m²). La zona verde de espacio libre al Este mantendrá su disposición deprimida, para funcionar como aliviadero de crecidas. Se dispone una nueva zona verde al Oeste con único acceso desde el vial central.

—Se disminuye la superficie de suelo y edificable de categoría industrial tipo I, pasando de 45.275 m² a 41.774,56 m².

—Se aumenta la superficie de suelo y edificable de categoría terciario, pasando de 28.007,55 m² a 28.199,03 m²

—Disminuye la edificabilidad total del sector, pasando de 73.284,1 a 69.973,59 m². No se supera el máximo recogido por el Plan General de 85.000 m².

—Disminuye la edificabilidad cedida al ayuntamiento, pasando de 7.328,41 a 6.997,31 m².

—Disminuye la dotación de plazas de aparcamiento, pasando de 733 a 700 plazas. El 50% en viario público.

—La superficie de cesión se aumenta y supera ampliamente el 30% exigido por Plan General.

SÉPTIMO. — En cuanto a las Ordenanzas reguladoras, la modificación que se presenta recoge 2 Títulos:

Título 1: Generalidades y terminología de concepto, remite a Plan General.

Título 2: Régimen urbanístico del suelo: Clasificación y Zonificación.

Clasificación

Se trata de un SUNC.

Uso característico: El definido el artículo 2.2.10 c (productivo industrial grado 1) del Plan General.

Uso complementario: El definido por el artículo 2.2.12 (servicios terciarios) del Plan General.

Zonificación

- PARCELA 1

Uso característico: uso de servicios terciarios propiamente dichos: uso de prestación directa al público de servicios retribuidos de todo tipo.

Usos compatibles:

—Uso residencial:

Vivienda destinada a personal de mantenimiento, vigilancia o conservación de las instalaciones, con un máximo de 1 vivienda por parcela, integrada en el edificio industrial.

Residencia comunitaria según el artículo 5.5.5. del PGOU

—Uso productivo:

A) Estacionamientos: deben proyectarse las dotaciones exigidas por el Plan Especial dentro de la parcela.

— Servicios terciarios:

A) Hospedaje: En las mismas condiciones que la residencia comunitaria.

B) Comercio: En situación 2º y 3º, en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera. En situación 4º y 6º sin limitación.

C) Oficinas: En situación 2º, en planta semisótano, baja, entreplanta y en planta primera con acceso independiente. En situación 4º y 6º sin limitación.

D) Hostelería: En situación 2º y 3º, con superficie máxima de 400 m2 en planta semisótano, baja, entreplanta y en planta primera con acceso independiente. En situación 4º y 6º sin limitación que el Reglamento de Espectáculos.

C) Locales de ocio y recreo: en las mismas condiciones que los establecimientos hosteleros.

• PARCELAS 2 Y 3

Uso característico: productivo industrial – grado 1: industria ligera o media, siempre que la instalación satisfaga las necesarias condiciones de cara a la protección del medio. Se permitirán Asimismo actividades molestas, nocivas o peligrosas, siempre que se demuestre su compatibilidad con las industrias y el resto de usos alojables en la UE-5.

Usos compatibles: Existe discrepancia entre la memoria y las ordenanzas:

En página 11 de la memoria establece como compatibles:

—Usos productivos de carácter industrial grado 2 y al grado 3"

—Usos de carácter productivo descritos en el apartado B del artículo 2.2.10 de las NNUU. Almacenes y agencias de transporte.

—Usos propios de la zona productiva de servicios terciarios: **hospedaje**, comercio o actividades de hostelería.

En página 15 de las ordenanzas establece como compatibles:

—Uso residencial:

Vivienda destinada a personal de mantenimiento, vigilancia o conservación de la propia industria, con un máximo de 1 vivienda por parcela, integrada en el edificio industrial, según las condiciones señaladas en el artículo 5.4.13 del Plan General.

—Uso productivo:

A) Almacenes e industrial: Se permiten todos los usos pormenorizados señalados en el Plan General. No se admiten las actividades industriales de categoría 5 en ninguna situación.

B) Estacionamientos: deben proyectarse las dotaciones exigidas por el Plan Especial dentro de la parcela.

— Servicios terciarios:

A) Hospedaje

B) Comercio y oficinas

C) Hostelería

• ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Ajardinamiento y plantaciones que faciliten su vocación de espacio libre público.

Usos compatibles: Instalaciones al servicio de la propia zona verde, y aquellas que demanden el uso público de la misma, en su doble vertiente de espacio libre y de recreo.

Cabe destacar que en el artículo 2.1.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General se define las situaciones de los usos:

Situación 1. En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquellas.

Situación 2. En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación 3. En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación 4. En edificio no residencial medianero o en nave nido.

Situación 5. En edificio exento de uso exclusivo, aún cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.

Situación 6. En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano.

OCTAVO. — Por lo que se refiere al estudio económico-financiero, se aporta una estimación del presupuesto de la urbanización, ascendiendo a 1.503.460,07 euros el presupuesto de contrata IVA incluido.

También se aporta un desglose por etapas y calcula el coste de repercusión sobre m2 de parcela neta edificable.



Se considera una única etapa, si bien se establecen algunas prioridades en cuanto a la ejecución de la urbanización:

1. Viario central hasta rotonda
2. Viario norte
3. Viario central desde rotonda hasta sector 10
4. Viario sur

Sobre los plazos en la gestión se establecen los siguientes:

1. Bases y Estatutos de Junta de Compensación: 6 meses desde aprobación de PE.
2. Proyecto de Reparcelación: 6 meses desde constitución de Junta de Compensación
3. Proyecto de Urbanización: 6 meses desde aprobación de Proyecto de Reparcelación.

NOVENO. — En cuanto a la valoración de la presente modificación, podemos enumerar los siguientes aspectos:

a) Sobre los accesos y viales

Sobre el viario norte, el Plan General determina en la ficha de la UE 5 que la sección se adecuará al tipo VI.3 definido en el plano SC1 del Plan General.

Por su parte, la modificación que se presenta, establece un nuevo tipo de sección de 21 metros sin aparcamiento y configurada con viario ajardinado que da frente a la parcela de terciario.

Se deberá adecuar a lo establecido en Plan General, ya que aparece como condición en la ficha de la UE-5, sin perjuicio de que se pueda tramitar una modificación del Plan General para establecer una nueva sección más acorde con los objetivos de la propuesta que se presenta.

La memoria establece que servirá como salida de emergencia a las naves colindantes del SUC, si bien se tratará de un vial público sin restricciones de uso.

Sobre el viario sur, no se resuelve el entronque con la vía de servicio paralela a la A-23 y se ha eliminado, con respecto al Plan Especial aprobado, la conexión con los otros viales proyectados en el ámbito. De esta manera, resulta un vial sin conexión y en fondo de saco en contra del criterio de “facilitar la movilidad dentro del ámbito”.

Este vial se podrá suprimir si se garantiza la correcta accesibilidad de las parcelas a través del vial central y la rotonda.

En caso de optar por mantenerlo, se deberá resolver la conexión de este vial público con otros viales de dentro o fuera del ámbito y adecuar su sección a los sentidos de circulación que vaya a asumir conforme al artículo 84 del Reglamento de Planeamiento: 5,5 metros para vías de dos sentidos.

b) Sobre las plazas de aparcamiento

La modificación del PE determina la necesidad de reservar 700 plazas de aparcamiento, 350 de ellas en viario público. La ordenación que se presenta no las contabiliza.

En el viario central se grafían unos 325 metros lineales para aparcamiento en línea y unos 105 para aparcamiento en batería. Esto daría cabida para 107 vehículos como máximo si no hay necesidad de dar accesos a parcelas, debiéndose disponer los 243 restantes en las zonas de la rotonda central, pareciendo el espacio reservado para ello insuficiente para cumplir con tal exigencia.

Se deberá justificar la posibilidad de disponer de las plazas de aparcamiento requeridas.

c) Sobre la regulación del uso productivo industrial grado 1

1. DEFINICIÓN DEL USO

Por un lado en página 14 de las ordenanzas, el Título 1 establece que el uso característico del ámbito es el “productivo industrial grado 1”, según la definición del artículo 2.2.10 del Plan General, que es lo vigente. Sin embargo, en página 15 de las ordenanzas se aporta una definición diferente para este uso: “industria ligera o media, siempre que la instalación satisfaga a las necesarias condiciones de cara a la protección del medio. Se permitirán Asimismo actividades molestas, nocivas o peligrosas, siempre que se demuestre su compatibilidad con las industrial y el resto de usos alojables en la UE-5”.

Se deberá eliminar esta última definición al generar confusión con la definición ya dada en PGOU.

2. USOS COMPATIBLES

El Plan General define los usos compatibles con el productivo en el artículo 5.4.14. Por su parte, el Plan Especial aprobado remite la regulación al Plan General.

En la modificación que se presenta se regulan de forma específica, difiriendo en ocasiones de las determinaciones del Plan General.

Así se incluye el uso “hospedaje” como compatible con “productivo industrial grado 1”, cuando no está contemplado en los supuestos del artículo 5.4.14 del Plan General ni por el Plan Especial aprobado.

También se prohíben las industrias de categoría 5.^a (industria peligrosa) en cualquier tipo de situación cuando en PGOU sí las permite en situación 6^o. Si bien se puede considerar adecuada esta prohibición, deberá justificarse.

En cualquier caso, no se considera adecuado el uso hospedaje como complementario al productivo, debiéndose eliminar.



Se destaca que el uso hospedaje sí está contemplado en los usos complementarios al terciario. Teniendo en cuenta que de la memoria se puede deducir que la intención es delimitar el uso terciario al norte del viario central, a la parcela 2 le correspondería la calificación de terciario y sería posible el uso hospedaje como complementario al mismo.

3. PARÁMETROS

EL Plan General regula los parámetros para el uso productivo en los artículos del 5.4.1. al 5.4.15. y el Plan Especial aprobado remite al Plan General para su regulación.

Por su parte, la modificación que se presenta adopta según la memoria (página 12) la edificabilidad del Plan Especial de 1 m²/m², pero no recoge el resto de parámetros, debiéndose recoger de forma íntegra para una correcta aplicación de normas.

d) Sobre la regulación del uso terciario

1. DEFINICIÓN DEL USO

Por un lado en página 14, el Título 1 de las ordenanzas establece que el uso complementario del ámbito es el “terciario”, según la definición del artículo 2.2.12 del Plan General. Sin embargo, en página 14 de las ordenanzas se aporta una definición diferente para este uso: “uso de prestación directa al público de servicios retribuidos de todo tipo”

Se deberá eliminar esta última definición al generar confusión con la definición ya dada en PGOU.

2. USOS COMPATIBLES

El Plan General define los usos compatibles con el terciario en el artículo 5.5.5. Por su parte, el Plan Especial aprobado remite la regulación de usos compatibles al Plan General (ordenanzas reguladoras, página 3).

En la modificación que se presenta se regulan de forma específica, difiriendo en ocasiones de las determinaciones del Plan General.

Así, en el uso de “estacionamiento”, se eliminan los anchos de calle exigidos en función de número de plazas de aparcamiento en solares o establecimientos exclusivos de este uso. Se deberán incluir o justificar su exclusión.

El texto que se presente deberá recoger de forma inequívoca la regulación de usos compatibles.

3. PARÁMETROS

EL Plan General regula los parámetros para el uso terciario en los artículos del 5.5.1. al 5.5.6. EL Plan Especial aprobado regula unos nuevos parámetros que serían los vigentes:

- Parcela mínima: 500 m²
- Posición: se podrán situar sobre la alineación exterior.
- Separación a otros linderos: no será inferior a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.
- Ocupación: 35% de la parcela neta.
- Edificabilidad: 0,75 m² de techo por cada metro cuadrado de suelo.
- Altura máxima: 14,5m en planta baja más tres alzadas.
- Estacionamientos: Se dispondrán en el interior de la parcela, de acuerdo a lo previsto por el Reglamento de planeamiento, y el propio Plan General, siempre en consonancia del uso a que se destine.

La modificación que se presenta adopta según la memoria (página 12) la edificabilidad del Plan Especial de 0,75 m²/m². pero no recoge el resto de parámetros, debiéndose recoger de forma íntegra para una correcta aplicación de normas.

e) Sobre la regulación de las zonas verdes

1. DEFINICIÓN DEL USO

El uso de zona verde viene definidos en los artículos del 2.2.36 al 2.2.41 del Plan General.

La modificación que se presenta, presenta una nueva definición: “ajardinamiento y *plantaciones que faciliten su vocación de espacio libre público*”.

Se deberá eliminar esta última definición al generar confusión con la definición ya dada en PGOU.

2. USO COMPATIBLES

El Plan General define los usos compatibles con el de zonas verdes en el artículo 5.7.3 como “*usos de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos*”. Por su parte, el Plan Especial aprobado no los regula, por lo que se remitiría a Plan General.

No obstante, en la modificación que se presenta, se definen de forma específica como “*instalaciones al servicio de la propia zona verde, y aquellas que demande el uso público de la misma, en su doble vertiente de espacio libre y de recreo*”.

Se deberá eliminar esta última definición al generar confusión con la definición ya dada en PGOU.

3. PARÁMETROS

El Plan General regula los parámetros para el uso de zona verde en los artículos del 5.7.1 al 5.7.5.

Ni el Plan Especial aprobado ni la modificación que se presenta, regulan los parámetros de ordenación para este uso, de manera que habría de remitirse a la regulación recogida en el Plan General.

El texto que se presente deberá recoger de forma íntegra todos los parámetros para una correcta aplicación de normas o realizar una remisión clara al PGOU.

f) Sobre los informes sectoriales

Queda pendiente el informe de Protección Civil debido al uso de la finca de terciario susceptible de concentrar gran afluencia de personas y vehículos de forma puntual.

g) Sobre la documentación presentada

La documentación técnica presentada tiene el mismo grado de precisión que aquella a la que sustituye.

En relación a la documentación digital habría que añadir los planos en formato editable ya que no se encuentran en el CD aportado.

DÉCIMO. — Como conclusión a la valoración aportada, cabe indicar que, desde el punto de vista urbanístico, se deberán subsanar algunos aspectos en el texto de la modificación planteada para su aprobación:

- La sección del vial norte se adecuarán a lo establecido en la ficha de la UE del Plan General, sin perjuicio de que se pueda tramitar una modificación del mismo para establecer una nueva sección más acorde con los objetivos de la propuesta que se presenta.
- Se deberá resolver la conexión del vial sur con otros viales de dentro o fuera del ámbito y adecuar su sección a los sentidos de circulación que vaya a asumir.
- Se deberá justificar la capacidad de las zonas reservadas para albergar las plazas de aparcamiento requeridas.
- Se deberán eliminar las definiciones de los usos que difieran de lo ya establecido en el Plan General.
- Se deberá eliminar el uso hospedaje como compatible al industrial.
- Se deberá incluir o justificar la exclusión de las determinaciones de los anchos de calles exigidos en función del número de plazas de aparcamiento para el uso “estacionamiento” en los compatibles a terciario.
- El texto de la modificación ha de recoger en sus ordenanzas la totalidad de los parámetros regulación que se adoptan para una correcta aplicación de normas o una remisión clara al PGOU.
- Se precisa informe de Protección Civil.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO. — Informar desfavorablemente la modificación del Plan Especial número 1 de la UE-5 de Villanueva de Gállego, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Villanueva de Gállego.

TERCERO. — Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Contra el presente acuerdo puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

9. VILLALBA DE PEREJIL.- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2017/133.

Visto el expediente de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Villalba de Perejil, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. — El presente expediente para el cumplimiento de prescripciones del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 27 de marzo de 2018, ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 13 de septiembre de 2018.

SEGUNDO. — En la citada sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se acordó lo siguiente:

“PRIMERO. — Suspender la Delimitación de Suelo Urbano de Villalba de Perejil, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Villalba de Perejil.

TERCERO. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.”

TERCERO. — La documentación técnica presentada para el cumplimiento de prescripciones, lleva fecha de septiembre de 2018 e incluye, en formato papel y digital no editable:

Documentación Escrita

- Memoria y Anexos.
 - Anexo: Fichas IAET.
 - Anexo: Fichas EIEL
- Ordenanzas.
 - Anexo: Fichas del Patrimonio Arquitectónico Protegido.

Documentación Gráfica.

- Planos de Información.
 - PI-01. Hidrología.
 - PI-1. Estructura Catastral.
 - PI-02. Litología.
 - PI-2. Altura de la edificación.
 - PI-03. Usos del Suelo.
 - PI-3. Infraestructuras viarias.
 - PI-04. Protecciones Ambientales.
 - PI-4. Abastecimiento.
 - PI-5. Saneamiento.
 - PI-6. Alumbrado Público.
 - PI-7. Dotaciones.
 - PI-8. Patrimonio Arquitectónico.
 - PI-9. Usos y Defensas de Carreteras.
 - PI-10. Estructura Territorial y Protecciones Sectoriales.
- Planos de Ordenación.
 - PO-1. Delimitación del Suelo Urbano y SNUE.
 - PO-2. Alineaciones, Rasantes y Zonas de Ordenación.

CUARTO. — En cumplimiento de lo establecido en el artículo 69,6 b) y c) de de la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, se han aportado un nuevo informe a añadir a los aportados para el acuerdo emitido en el Consejo de 27 marzo de 2018, en concreto el Informe del **Instituto Aragonés de Gestión Ambiental**, de fecha 16 de agosto de 2018, de carácter favorable.

QUINTO. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 6 de noviembre de 2018, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente la presente Delimitación de Suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. No obstante, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que

nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, aplicable para aquellos instrumentos urbanísticos cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013.

SEGUNDO. — El municipio de Villalba de Perejil carece de planeamiento urbanístico municipal, rigiéndose por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la provincia de Zaragoza.

TERCERO. — El objeto del presente expediente es verificar que se han cumplido las prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión de 27 de marzo de 2018

CUARTO. — A continuación, se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según lo establecido en el Acuerdo de 27 de marzo de 2018. Dicho contenido fue recogido en el fundamento de derecho noveno del citado Acuerdo. Las prescripciones fueron las siguientes según contenido que se reproduce parcialmente:

1. Con respecto a la incorporación de las parcelas en el ámbito número 1, indicado en la imagen anterior, tras la vista técnica efectuada, comprobamos que dicho ámbito posee los servicios urbanísticos. Además, se observa que hay una parcela incluida en la delimitación de suelo urbano, sin embargo, no posee acceso desde el vial. En este caso se recomienda que se modifique la delimitación en esta zona, bien incorporando una banda perimetral a la delimitación propuesta como vial de acceso a dicha parcela o bien excluyendo la parcela en estudio de la delimitación propuesta.

En la nueva documentación, según el plano PO-2, se puede observar que se ha prolongado el vial existente hasta la parcela objeto de estudio, incorporando parte de la parcela como vial. En este caso, al tratarse de una pequeña variación de las alineaciones, se considera innecesario el sometimiento a una nueva información pública, resultando subsanado el reparo observado.

2. Plano de alineaciones deberá modificarse según las alineaciones actuales, ya que según la visita técnica efectuada se ha producido la pavimentación de viales modificando muchos de ellos según los planos aportados. Además, señalar que, en algunos viales de nueva creación, falta por definir su anchura, parámetro que debe aparecer obligatoriamente en los nuevos planos.

Según la nueva documentación aportada, se ha modificado las alineaciones de la C/ Baja según la delimitación actual, además de incorporar algunas de las anchuras de nuevos viales.

Como se puede comprobar en la documentación gráfica, se ha incorporado la anchura del nuevo vial que se localiza al Sur de la C/ La Fuente, pero con respecto a la anchura solicitada en la C/ Mayor, se comprueba que no ha sido representada, no quedando el reparo subsanado.

3. Con respecto a la incorporación de parcelas al suelo urbano en el ámbito número 4, según se ha comentado anteriormente, la parcela número 45 del polígono 6, que fue incluida dentro de la delimitación debido a una alegación, se encuentra ubicada dentro de la zona inundable del Río Perejiles. Si bien, como el informe emitido por CHE fue en base a la documentación redactada de fecha noviembre de 2013, se considera oportuno solicitar un nuevo informe a Confederación Hidrográfica del Ebro, al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) y a Protección Civil. Con respecto al informe emitido de Protección Civil, en él se señala como documentación aportada la correspondiente a la aprobación provisional. Sin embargo, para no incurrir en confusiones, se recomienda solicitar de nuevo dicho informe.

En la nueva documentación administrativa aportada, se incorpora el informe Favorable del INAGA de fecha 17 de agosto de 2018. Si bien, no aparece informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, quedando el reparo no subsanado.

4. Con respecto a las instalaciones ganaderas, según el plano aportado sobre la ubicación de las instalaciones ganaderas, comentar que algunas de ellas se encuentran dentro del radio de 500 m, en consecuencia, deberá justificarse el cese de la actividad de la misma. En caso contrario será necesario el cumplimiento de las distancias mínimas para el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.

Según se puede observar en la nueva documentación, no se aporta información adicional sobre las instalaciones ganaderas, si bien, ha sido eliminado el plano de información relativo a la ubicación de las Explotaciones Ganaderas, sin explicación alguna. Por todo ello, el reparo no queda subsanado.

5. Respecto a la documentación gráfica, los planos de ordenación deben estar únicamente constituidos por los correspondientes a la ordenación del suelo urbano, esto es, “Delimitación del Suelo”, “Áreas tipológicas homogéneas” y “Alineaciones y rasantes”. Los restantes planos relativos a la estructura territorial o usos y defensa de carreteras, deben entenderse a título informativo.

Tal y como se apuntó en el acuerdo, se ha modificado la relación de planos que constituyen el expediente, resultando la siguiente relación:

- Planos de Información.
 - PI-01. Hidrología.
 - PI-1. Estructura Catastral.
 - PI-02. Litología.
 - PI-2. Altura de la edificación.
 - PI-03. Usos del Suelo.
 - PI-3. Infraestructuras viarias.
 - PI-04. Protecciones Ambientales.
 - PI-4. Abastecimiento.
 - PI-5. Saneamiento.
 - PI-6. Alumbrado Público.
 - PI-7. Dotaciones.
 - PI-8. Patrimonio Arquitectónico.
 - PI-9. Usos y Defensas de Carreteras.
 - PI-10. Estructura Territorial y Protecciones Sectoriales.
- Planos de Ordenación.
 - PO-1. Delimitación del Suelo Urbano y SNUE.
 - PO-2. Alineaciones, Rasantes y Zonas de Ordenación.

Con respecto a la nueva documentación, señalar que en el plano PO-1 “*Delimitación del Suelo Urbano y SNUE*”, como su título indica, se sigue manteniendo la identificación de los ámbitos de SNUE, debiendo incorporarse dentro de los planos de información al ser un contenido complementario. Por ello, deberá eliminarse cualquier grafía correspondiente al SNU-E.

6. A continuación, se exponen los reparos observados en los planos:

—*Deberán ser revisado los planos de información relativos a los servicios urbanísticos, (saneamiento, abastecimiento, alumbrado, pavimentación...), porque existen discrepancias con la actualidad según visita técnica realizada. Dichas modificaciones deberán ser trasladadas a los planos de ordenación ya que las alineaciones se han modificado sustancialmente.*

—*En el plano PI-6. Deberá ser revisado, ya que aparecen grafiados puntos azules y no aparece la leyenda correspondiente.*

—*Con respecto a la delimitación del SNU-E, se deberá representar independientemente el suelo protegido por cauces públicos (SNUE- CP) y el suelo protegido por riegos de inundación (SNUE- IN)*

—*Los planos de estructura territorial deben aparecer como planos de información y no como planos de ordenación.*

—*En el plano de alineaciones falta definir la anchura de algunos viales*

Según la nueva documentación aportada, se observa que los planos de información relativos a los servicios urbanísticos son los mismos que los aportados para el acuerdo de marzo de 2018, por lo que los reparos observados no han sido subsanados.

Con respecto a la delimitación del SNU-E, se indicaba que se debería representar independientemente el suelo protegido por cauces públicos (SNUE- CP) y el suelo protegido por riegos de inundación (SNUE- IN). En este caso, como se puede observar en el plano de PO-1. Delimitación de Suelo Urbano y SNUE, se sigue manteniendo la delimitación del SNUE/RIB (Riberas y Zonas de Policía), no diferenciando el SNUE-CP y SNUE-IN respectivamente.

En relación a la estructura de la documentación gráfica, como se ha comentado en el punto anterior, deberá modificarse el contenido del plano PO-1 “*Delimitación del Suelo Urbano y SNUE*”, al considerarse los ámbitos de SNUE como complementaria, esta debería reflejarse dentro de los Planos de Información, contemplando únicamente la información relativa al Suelo Urbano.

Si bien, en el plano de información *PI-10. Estructura Territorial y Protecciones sectoriales*, sí que aparecen grafiados los riesgos por inundación y las protecciones sectoriales correspondiente a cauces públicos según lo indicado en el acuerdo. Sin embargo, deberá asemejarse la categoría de SNUE-IN con la zona correspondiente al flujo preferente del Río Perejiles, además de grafiar la avenida de de periodo de retorno de 500 años.

Finalmente, con respecto al reparo impuesto sobre la definición de las anchuras de nuevos viales, como ha sido comentado anteriormente, el reparo no ha sido totalmente subsanado.

7. Respecto a la Memoria.

Con carácter general, debe ser revisada la totalidad del documento presentado, ya que se incluyen consideraciones y regulaciones que son propias de un Plan General, no teniendo cabida, en una Delimitación de Suelo Urbano

De acuerdo con lo anterior, tras el análisis del documento técnico, procederemos a destacar las siguientes consideraciones:

—*El apartado 4.1 y 4.2 “Modelo de Evolución Urbana”, señalar que las Delimitaciones de Suelo Urbano no plantean modelo de evolución urbana, dicho aspecto está relacionado con los Planes Generales de Ordenación Urbana.*

—Con respecto al apartado 4.3.2.2 de la memoria justificativa, deberá adaptarse a los regulado en los artículos 70 al 76 del TRLUA, en los que se expone que las DSU podrán incorporar como contenido complementario la identificación perimetral y las ordenanzas del SNU-E. Por ello, deberá eliminarse cualquier referencia al SNU-G, ya que no forma parte del presente instrumento urbanístico.

—El apartado 4.3.4 “Protección del Patrimonio”, como se comentará en la sección sobre “ordenanzas”, señalar que la regulación referida a la protección integral o ambiental de los edificios, es propiamente aplicable a los elementos recogidos en un Catálogo Urbanístico, documento que integra la presente delimitación de suelo urbano, pero que no corresponde con el contenido mínimo de las DSU. Por ello, se recomienda la eliminación de dicho apartado.

Según documentación aportada, los artículos 4.1 y 4.2 de la Memoria han sido modificados, además de eliminarse cualquier referencia al SNU-G.

Sin embargo, respecto al reparo indicado sobre el apartado 4.3.4” Protección del Patrimonio”, este no se ha eliminado de la Memoria, manteniendo la regulación referida a la protección integral, estructural y ambiental, propiamente aplicable a los elementos recogidos en un Catálogo, según se indica en el Acuerdo. Sin bien, en la documentación que se aporta, el Catálogo no aparece como documento independiente, sin embargo, se han incorporado las fichas de los bienes que lo integraban como anexo a las ordenanzas. Este asunto se tratará de forma más detallada en el apartado correspondiente a las ordenanzas.

Finalmente, con respecto al cuadro de superficies, deberá ser modificado; eliminando la información correspondiente a las categorías de SNUE, ya que, como se ha comentado en los puntos anteriores, esta grafía es a título informativo.

8. Se constata, que en la documentación gráfica se han grafiado algunos de los equipamientos públicos, constatando la falta de las etiquetas correspondientes en los equipamientos de piscinas, depósito de agua, fuente pública o cementerio.

Tras revisar la documentación aportada, se observa que el plano PI-7 “Dotaciones”, se graffan los equipamientos públicos correspondientes a piscinas, depósito de agua y fuente pública, quedando el reparo subsanado.

9. Además de la Delimitación del Suelo Urbano, de acuerdo también con lo establecido en el apartado c) del artículo 71 del TRLUA, se establecen en este documento las ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, de los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes. Por ello es conveniente señalar, que el contenido de las ordenanzas se debe ceñir a lo regulado por los artículos 71 y 72 del TRLUA, y no se regularán determinaciones que correspondan al planeamiento urbanístico.

De acuerdo a lo anterior, cabe indicar las siguientes consideraciones en los que se refiere a las ordenanzas:

—Resulta necesario modificar la denominación de la Delimitación como instrumento que clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos de las diferentes clases y categorías de suelo, ya que esta función es la de un Plan General de Ordenación Urbana.

—La calificación de sistemas generales y dotaciones locales es propia igualmente del planeamiento urbanístico, no de una Delimitación de Suelo Urbano, por lo que no procede su regulación.

—Dado el carácter básico de las ordenanzas de una Delimitación de Suelo Urbano, se debe eludir los términos de Calificación o Zonificación, sustituyéndose por los de Áreas Tipológicas Homogéneas.

—En cuanto al suelo no urbanizable, las ordenanzas únicamente podrán recoger las condiciones de protección ambiental del suelo no urbanizable especial, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, de optarse voluntariamente por identificar perimetralmente los terrenos integrados en esta clase y categoría de suelo. Consecuentemente, se deberá eliminar cualquier alusión al suelo no urbanizable genérico y su régimen, no objeto de una Delimitación de Suelo Urbano.

—El Capítulo IV dedicado a las Ordenanzas de protección de suelo no urbanizable deberá ser revisado, pudiendo únicamente contener las condiciones específicas que resultan de aplicación en el suelo no urbanizable especial. Se debe evitar la mención del suelo no urbanizable genérico.

Se deberá revisar aquellos artículos que hacen remisión a artículos de normativas de obligado cumplimiento, evitando la mención de normas derogadas.

Sin perjuicio de lo anterior y de forma específica, se señala a continuación una serie de correcciones a efectuar:

—Art. 2. “Ámbito material y territorial”. Deberá ser revisado, ya que el ámbito de aplicación de las DSU no es la totalidad del territorio de Villalba, siendo esa función la de un PGOU.

—Art. 12. “Instrumentos de actuación urbanística”. Deberá ser revisado, ya que hace referencia al desarrollo del Plan General.

—Art 13. “Desarrollo de la DSU”. Deberá ser revisado el artículo, ya que se hace referencia al desarrollo del Plan General.

—Art 53. “Estructura general de la ordenación urbanística del territorio”. Deberá ser revisado el artículo, ya que se hace referencia a Sistemas Locales.

—Art 57 al 72. “Capítulo IV. Régimen del Suelo No Urbanizable.” Deberán ser eliminados dichos artículos ya que según regula el artículo 72, el contenido complementario de la delimitación del suelo urbano, podrá contener la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial y las ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial que lo precise, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial. En dichos artículos se está regulando el suelo no urbanizable genérico.

—Art 77. Condiciones específicas de las riberas y zonas de policía. Deberá actualizar la normativa a la que se hace referencia en dicho artículo.

—Art 80. Protección de Infraestructuras. Deberá actualizar la normativa a la que se hace referencia en dicho artículo.

—Art 82 al 83. “Suelo No Urbanizable Genérico”. Deberán ser eliminados dichos artículos ya que según regula el artículo 72, el contenido complementario de la delimitación del suelo urbano, podrá contener la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial y las ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial que lo precise, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial. En dichos artículos se está regulando el suelo no urbanizable genérico.

—Art 84. “Sistemas. Definición.”. Deberá ser revisado el artículo, ya que se hace referencia a los sistemas locales.

—Art 85. “Sistemas. Actuación.”. Deberá ser revisado el artículo, ya que se hace referencia a suelos adscritos por la DSU.

—Art 92 al 109 “Protección del Patrimonio Cultural”. La regulación contenida en estos artículos, referida a ordenanzas de protección integral o ambiental de los edificios, son propiamente aplicables a los elementos recogidos en un Catálogo Urbanístico, documento no exigible en las Delimitaciones de Suelo Urbano. Todo ello sin perjuicio, si resultase pertinente, para los bienes protegidos en suelo no urbanizable especial, se podrían señalar las ordenanzas de protección correspondientes según la normativa sectorial.

Como conclusión, al análisis efectuado al documento correspondiente a las ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano de Villalba de Perejil, se deberá revisar el documento en su totalidad, ya que en la mayoría de sus artículos se hace referencia al contenido de los Planes generales y/o el contenido no es el regulado en la legislación urbanística para los expedientes sobre Delimitación de Suelo Urbano.

En primer lugar, con respecto a lo indicado en el Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2018 sobre las ordenanzas a modificar, decir que, en su mayoría han sido modificadas excepto los artículos 12, 85 y del 92 al 109.

En segundo lugar, tal y como se indicaba en dicho Acuerdo, se debía revisar la totalidad del documento al hacer referencia al contenido de los Planes generales; una vez analizado el documento, se reitera la revisión de dicho documento, ya que siguen existiendo referencias y contenido propio de los Planes Generales y que no corresponde a lo regulado por una Delimitación de Suelo Urbano.

Es decir, se puede observar en la nueva documentación, reseñas a “Sistemas generales”, a la “Totalidad del término municipal”, al “Catálogo”, a la “Revisión de la DSU”, a la “Ejecución y gestión del planeamiento”, a los “Proyectos de Urbanización”, al “Suelo rustico”, a la “Clasificación y calificación”, al “Planeamiento”, al “Suelo urbano consolidado”, al “PGOU”, así como, a las referencias a la regulación de niveles de protección para los bienes arquitectónicos.

Finalmente, se indicaba la revisión de los artículos que hacen remisión a artículos de normativas de obligado cumplimiento, evitando la mención de normas derogadas; una vez analizado el documento, se reitera la revisión del mismo, ya que siguen existiendo referencias a normativas derogadas.

No obstante lo anterior, se analizan a continuación las siguientes correcciones:

—Índice. El Capítulo V se hace referencia a “Sistemas”, mientras que en el contenido del propio documento se hace referencia a “Dotaciones”.

—Art. 1. “Naturaleza”. Deberá ser revisado, debiendo indicar que la DSU: es el instrumento de ordenación del municipio de Villalba de Perejil, ya que el ámbito de aplicación de la DSU no es la totalidad del término municipal, siendo esa función de un PGOU.

—Art. 5.6 “Documentos integrantes de la Delimitación de Suelo Urbano”. Se hace referencia al documento Catálogo, sin embargo, en la nueva documentación presentada dicho documento ha sido eliminado. Por ello, deberá ser eliminado dicho apartado.

—**Art. 9. “Revisión de la Delimitación del Suelo Urbano”.** Se debe eliminar el presente artículo, ya que, lógicamente no tiene cabida basada en posibles alteraciones relevantes de la ordenación estructural, y en consecuencia, el procedimiento para ello no se encuentra regulado en la vigente Ley de Urbanismo.

—**Art. 10. “Modificación de la delimitación de Suelo Urbano”.** Deberá ser revisado, ya que se hace remisión a la *revisión de la DSU*, además de remitir, en cuanto a la tramitación de la modificación, a artículos erróneos de la LUA. Como se ha indicado anteriormente, todo el documento deberá ser revisado en cuando a la remisión a legislación derogada.

—**Art. 11. “Administración actuante y competencias en orden a la gestión”.** Deberá ser revisado, eliminando cualquier referencia a los efectos de ejecución y gestión del planeamiento.

—**Art.12. “Instrumentos de actuación urbanística”.** Deberá eliminar las referencias a los instrumentos de ejecución y gestión, al no tener cabida en una DSU.

—**Art. 15. “Clases de Proyectos”.** No se regularán los proyectos de urbanización, ya que el ámbito propio de estos es el de la actuación integrada, que no tiene cabida en una DSU.

—**Art 17. “Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias”.** Como se ha comentado anteriormente, los proyectos de urbanización no tienen cabida en una DSU.

—**Art. 21. “Licencia municipal”.** Deberá ser revisado el presente artículo y adaptarse al artículo 226 del TRLUA.

—**Art 47.3 “Licencia de parcelación o segregación”.** Se hace referencia a las licencias de parcelación en suelo rustico, cuando el objeto de las DSU no es la regulación del SNU-G. Deberá eliminarse.

—**Art. 48. “Régimen urbanístico del suelo”.** Deberá adaptarse al TRLUA, además de eliminar las referencias a la calificación y clasificación del suelo.

—**Art.49.2 “Delimitación del derecho de propiedad”.** Deberá eliminarse.

—**Art. 50. “Derechos y deberes de los propietarios del suelo y/o promotores de la urbanización”.** En este caso, deberá ser revisado el artículo totalmente, ya que se observan referencias a “planeamiento”, al “suelo urbano consolidado”, sin perjuicio que los derechos y deberes de los propietarios del SU, se asimilen a los del SU-C, así como al “suelo no urbanizable”, términos que no tienen cabida en una DSU.

—**Art. 52. “Clasificación del suelo. Criterio General”.** Deberá ser eliminado el presente artículo, ya que una DSU no clasifica suelo.

—**Art. 56. “Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado”.** Deberá eliminar el presente, ya que tal regulación no tiene cabida en una DSU.

—**Art. 57 al 66. Régimen del suelo no urbanizable especial.** Con respecto a las categorías establecidas de SNUE, se atenderá a lo comentado y/o valorado en el apartado del SNUE. Además, en el art. 63.2, se hace mención a los “Mapas de peligrosidad y riesgo” del PGOU, concepto que deberá ser eliminado.

—**Art. 60 al 62. Condiciones específicas de varias Categorías de SNU-E.** En estos artículos se está sobrepasando lo regulado en el artículo 72 del TRLUA, donde indica: “Como contenido complementario, la DSU podrá contener:...b) las ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial que lo precise, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial. Por ello, deberán ser revisados dichos artículos, limitándose a remitir a la normativa sectorial.

—**Art. 68. “Actuación”.** Deberá ser eliminado el presente artículo, al hacer referencia a la obtención de los sistemas generales por el planeamiento.

—**Art. 69. “Definición. Viario”.** Deberá ser revisado y eliminar las referencias a los instrumentos de desarrollo de DSU.

—**Art. 72.3 y 72.4 “Determinaciones. Dotación de espacios libres”.** Deberán eliminarse los presentes apartados ya que no procede su regulación en una DSU.

—**Art. 75 al 91. “Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico”.**

En el acuerdo de 27 de marzo de 2018, se ponía de manifiesto que la regulación contenida en los artículos 92 al 109 referidos a “Protección del Patrimonio Cultural”, eran propiamente aplicables a los elementos de un Catálogo Urbanístico, documento no exigible en las DSU. Según la documentación presentada, los artículos mencionados, han sido eliminados de las Ordenanzas. Sin embargo, en el nuevo documento se observa la incorporación de un nuevo capítulo: “**Deberes de Conservación del Patrimonio Arquitectónico**”, donde se puede concluir que los artículos eliminados, han sido incorporados en este nuevo capítulo. Tal y como se indicaba en el acuerdo, el establecimiento de protecciones a ámbitos, elementos o espacios urbanos más allá de las protecciones propiamente establecidas por la legislación de Patrimonio Cultural de Aragón para los bienes que integran el mismo, son determinaciones propias del Plan General de Ordenación Urbana, no teniendo cabida en un instrumento de ordenación como es una DSU. Es por ello, que se entiende que se podría exceder de lo previsto por la legislación urbanística. Por todo ello, tal y como se indica en el acuerdo, se deberá prescindir de la regulación de niveles de protección para los bienes arquitectónicos previstos, **eliminando los artículos relacionados**.

—**Art. 94. “Criterios y condiciones para las obras de urbanización”.** Tal y como se ha comentado en el art.17, no se regularán proyectos de urbanización, ya que el ámbito propio de

estos es el de la actuación integrada, que no tiene cabida en una DSU. Además, se eliminarán las referencias al planeamiento.

—**Art. 119.3. “Uso dotacional”.** Se debe eliminar cualquier referencia al planeamiento.

—**Art 125.1 “Medidas Preventivas del riesgo de inundación en SU”.** Se hace referencia al SU-C, cuando la función de las DSU es la delimitación del mismo y no la clasificación del suelo.

10. Respecto al Suelo no Urbanizable Especial. En lo que se refiere a la Protección de Patrimonio Cultural, cabe destacar varias cuestiones:

Hay que señalar que en primer término que, para la delimitación del suelo urbano no procede la redacción y elaboración del catálogo de bienes culturales.

De ser voluntad del municipio de Villalba de Perejil proteger estos bienes, el instrumento apropiado es, tal como se ha incorporado, el de un Catálogo Urbanístico, donde se establezca un régimen de protección específico para estos bienes no integrantes por el momento del Patrimonio Cultural Aragonés. Este documento, que debe formar parte obligatoriamente de un Plan General de Ordenación Urbana, no es, sin embargo, documento integrante de una Delimitación de Suelo Urbano.

Con respecto al reparo impuesto en el acuerdo, se observa la eliminación del Catálogo Urbanístico del expediente como documento independiente. Sin embargo, como se ha comentado anteriormente, las determinaciones sobre las protecciones aplicables sobre ámbitos, elementos o espacios urbanos siguen manteniéndose en la nueva documentación, incorporando como anexo las propias fichas del antiguo Catálogo. Además, se incorpora como plano de información el PI-8 “Patrimonio Arquitectónico”, donde se grafían los bienes arquitectónicos según la protección establecida. Por todo ello, se reitera la eliminación de dicho plano, además de la eliminación de cualquier referencia a la protección de dichos bienes.

Destacar, que en la documentación técnica se han analizado los riesgos naturales que puedan afectar a los usos previstos, los relacionados con desprendimientos o inundación. Asimismo, se grafía las zonas con terrenos con pendientes superiores al 25%, sin embargo, con respecto a las zonas inundables, en la documentación técnica se ha incorporado como SNU-E de protección de riberas y zonas de policía. Por ello, se debería diferenciar tanto en la documentación escrita como gráfica, las dos categorías, ya que la zona de policía solo abarcaría una franja de 100 metros de anchura a cada lado del cauce del río Perejiles. Sin embargo, la zona inundable es la correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años.

Con respecto al reparo impuesto, en la nueva documentación se incorpora el PI-10 “Estructura Territorial”, donde se delimita tanto el SU como el SNU-E. Sin embargo, con respecto al SNU-E, se delimitan las siguientes categorías:

- ZEP/LIC
- Cauces y Zona de Policía
- Zona Inundable
- Áreas Arboladas
- Terrenos con pendiente >25 %
- Protección de Infraestructuras.

Con respecto a las categorías establecidas de SNU-E, decir que, a la hora de la clasificación de dichos terrenos, se atenderá a lo regulado en la legislación sectorial correspondiente, clasificando como SNUE, únicamente los Cauces Públicos y el Dominio Público correspondiente (SNUE-SE/CP), el Suelo no Urbanizable Especial Protección Red Natura 2000 (SNUE-EN/RN), el Suelo No Urbanizable Especial Protección Sistemas de Comunicación e Infraestructuras (SNUE-SE/SC) y dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Protección de Riesgos se debería incluir el riesgo por incendio forestal (SNUE-R/IF), por riesgo geológico (SNUE-R/GE) y por inundación del Río Perejiles (SNUE-R/IN), donde se debería delimitar únicamente el área de flujo preferente de dicho río y no la correspondiente a la Avenida de Periodo de Retorno de 500 años. A título informativo, se deberá delimitar la avenida de 500 años pero no es correcto considerarla como SNUE.

Si bien, como se ha comentado anteriormente, la identificación de los ámbitos legalmente integrados en el SNUE, al ser un contenido complementario, este se deberá entender a título informativo, y como tal, recogerse en los planos de información. En este caso, aparecen delimitados en los planos de ordenación, debiendo subsanarse dicho reparo.

Además, se pone de manifiesto la discrepancia entre las categorías de SNUE establecidas en los distintos documentos presentados, estableciendo las siguientes:

—En la Memoria (pág 48):

- A) Protección del ecosistema natural
 - o Zona de Especial Protección de Aves.
 - o Riberas y zona de policía
 - o Áreas arboladas
 - o Terrenos con pendientes superiores al 25%

- B) Protección de infraestructuras.
 - o Sistema general de comunicaciones viarias
 - o Líneas eléctricas de A.T.

—En las Ordenanzas (art. 58):

- A) Protección del ecosistema natural (SNUE-EN)
 - o Zona de Especial Protección de Aves y Lugar de Interés Comunitario.
- B) Protección de riesgos (SNUE-R)
 - o Áreas arboladas.
 - o Áreas inundables
 - o Terrenos con pendiente superior al 25%
- D) Protección sectoriales y complementarias:
 - o Cauces y zonas de policía
 - o Protección de Infraestructuras

Por todo ello, deberá resolverse la discrepancia observada, adaptando el apartado 4.3.2.2.1 de la Memoria al artículo 58 de las Ordenanzas.

11. Con respecto a la delimitación de suelo urbano, esta fue modificada una vez sometida a la aprobación inicial, a causa de las alegaciones presentadas en el periodo de información pública. Entre las alegaciones presentadas, debemos destacar la correspondiente a la parcela 45 del polígono 6 con referencia catastral 50291A006000450000JL. En la presente alegación se solicitaba su clasificación como SU por contar con todos los servicios urbanísticos.

Según el visor del SITAR, la parcela en cuestión se encuentra en zona inundable, por lo que se recomienda la necesidad de solicitar nuevamente el informe a Confederación Hidrográfica del Ebro, INAGA y su sometimiento a una nueva Información Pública.

En la documentación administrativa aportada, se constata la emisión del informe por parte de INAGA, siendo este favorable. Con respecto al sometimiento a nueva Información Pública, al contar dicha zona con todos los servicios urbanísticos y considerarse como suelo reglado, se considera no necesario someterlo a una nueva información pública. Sin embargo, faltaría la emisión del informe por parte de CHE.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO. — Mantener la suspensión de la Delimitación de Suelo Urbano de Villalba de Perejil, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO. — - Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Villalba de Perejil.

TERCERO. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

III. Autorizaciones en Suelo No Urbanizable:

10. REMOLINOS: CONSULTAS PREVIAS AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE PRODUCCIÓN DE SAL POR RECRISTALIZACIÓN. CPU 2018/213.

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental, en relación al proyecto de producción de sal por recristalización.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. — Con fecha 16 de octubre de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para el expediente relativo a proyecto de producción de sal por recristalización, de Remolinos, a instancia de Ibérica de Sales, S.A.

SEGUNDO. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en Estudio de evaluación ambiental simplificada del Proyecto de producción de sal por recristalización, que incluía, antecedentes y justificación del proyecto, ubicación del proyecto, análisis de alternativas, características del proyecto, inventario ambiental, identificación de los impactos más significativos, análisis de impactos, medidas correctoras, programa de vigilancia ambiental y conclusión, que fue redactado en mayo de 2018.

TERCERO. — El proyecto se localiza en la parcela 24 del polígono 1 del término municipal de Remolinos. El acceso a la zona se realiza desde la A-126. La entrada a la pista asfaltada de acceso al área de actuación se encuentra a un kilómetro antes de Remolinos, en dirección a Navarra.

De acuerdo con el Visor 2D de IDE Aragón la parcela donde se ubica la planta se sitúa dentro de la ZEPA “Montes de Zuera, Castejón de Valdejasa y El Castellar”.

Las instalaciones se proyectan junto a la salida de la explotación minera denominada “María del Carmen” con registro número 2.005 en la sección de minas de la DGA.

La explotación minera “María del Carmen” corresponde a la extracción, producción y comercialización de sal gema (halita). El uso principal de este mineral y al que se dedica la mayor parte de producción de la explotación es como sal para el deshielo de carreteras. Parte de la producción también se vende para alimentación animal (fabricas de piensos, bloques para el ganado...) así como para aplicaciones industriales.

El mineral se extrae en una explotación subterránea mediante el método de cámaras y pilares. El arranque se realiza utilizando explosivos. El material extraído, sal gema, es transportado a la planta de tratamiento que se encuentra en el exterior junto al casco urbano de Remolinos, donde se realiza su trituración y molienda para obtener distintas granulometrías. Junto a la planta de tratamiento se encuentran las oficinas de la explotación. Asimismo la empresa produce salmuera y sal recristalizada en dos balsas que dispone junto a la carretera Tudela-Alagón (A-126). La explotación minera y las plantas de producción de salmuera forman un único centro de trabajo.

Descripción de las instalaciones: Las instalaciones están compuestas por una zona de producción de salmuera, por solución de agua con sal donde se acopia el material procedente de mina y molido, para que mediante el regado se sature el agua, recogiendo en una balsa de agua de salmuera para su posterior trasiego a las balsas de desecación donde se recoge el producto decantado mediante medios mecánicos.

Se propone la ampliación de las balsas existentes mediante el mismo sistema de producción. No se proyecta ninguna construcción cubierta, salvo pequeños monolitos para la instalación de cuadros eléctricos y bombas de trasiego para la salmuera.

CUARTO. — Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 6 de noviembre de 2018, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia

N P O B

de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

SEGUNDO. — El objeto del proyecto consiste en la ampliación de unas balsas de desecación para la producción de sal por recristalización en las instalaciones anexas a lo ya existente.

TERCERO. — El municipio de Remolinos cuenta con unas Normas Subsidiarias Municipales no adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 22 de marzo de 1988, considerándose cumplidas las mismas, en sesión de 25 de octubre del citado año.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto debe cumplir con lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Remolinos, en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón y en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

CUARTO. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que de acuerdo con el estudio ambiental así como el Visor 2D de IDE Aragón la parcela donde se ubican las instalaciones no se encuentra en ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) ni tampoco en ningún Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), pero si se sitúa dentro de Zona Especial de Protección de Aves (Z.E.P.A.), en concreto la denominada “Montes de Zuera, Castejón de Valdejasa y El Castellar”.

QUINTO. — De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón se regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial.

El artículo 17 establece en su apartado segundo que “el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual”. Y el artículo 18 “*tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural*”.

De acuerdo con el plano 11 relativo a la Clasificación de suelos del término municipal de Remolinos, la parcela donde se pretende realizar este proyecto está clasificada como Suelo No Urbanizable sin protección, es decir, suelo no urbanizable residual, asimilable a suelo no urbanizable genérico.

No obstante, dado que el proyecto, se sitúa dentro de los límites de la ZEPA “Montes de Zuera, Castejón de Valdejasa y El Castellar”, se trata de un suelo no urbanizable especial.

Las Normas Urbanísticas de Remolinos recogen las ordenanzas específicas en suelo no urbanizable en su Título V, y entre los usos en dicho tipo de suelo incluye en su artículo 106.1 las “edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural”.

También las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza, en el artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Por su parte, el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón regula el régimen del suelo no urbanizable especial y establece en su apartado primero que “*en suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el correcto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico*”. Y según el apartado segundo “*los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger (...). Para la autorización de estos usos se aplicarán en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 (...)*”.

En el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, al que remite el anterior artículo se regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante

autorización especial, incluye entre otras, las “*Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.*”

SEXTO. — En el estudio presentado de evaluación ambiental simplificada para producción de sal, en el término municipal de Remolinos, se propone la ampliación de las balsas existentes mediante el mismo sistema de producción, y no se proyecta ninguna construcción cubierta, salvo pequeños monolitos para la instalación de cuadros eléctricos y bombas de trasiego para la salmuera. De manera que no resultan de aplicación los parámetros urbanísticos correspondientes a volumen de edificación, altura máxima edificable, retranqueos a linderos, etc, que establecen las Normas Urbanísticas de Remolinos.

SÉPTIMO.—Considerando las características de la ubicación donde está proyectada la producción de sal por recristalización, en el municipio de Remolinos, puede considerarse viable desde el punto de vista urbanístico, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO. — Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de producción de sal por recristalización, que se llevará a cabo en el municipio de Remolinos.

SEGUNDO. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

Lo que se comunica para su conocimiento y demás efectos procedentes, significándose que esta resolución es un acto de trámite, por lo que contra el mismo no cabe recurso alguno. No obstante, podrá interponer contra el mismo aquellos recursos que estime procedentes.

Lo que se hace público en este “Boletín Oficial de Aragón”, sección de la provincia de Zaragoza, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón.

Zaragoza, a 29 de noviembre de 2018. — La secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, María Jesús Latorre Martín.

BOPZ
BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA

CIF: P-5.000.000-1 · Depósito legal: Z. número 1 (1958)

Administración:
Palacio de la Diputación de Zaragoza (Admón. del BOPZ), Plaza de España, 2.
Teléfono: 976 288 800 - Directo: 976 288 823 - Fax: 976 288 947

Talleres:
Imprenta Provincial. Carretera de Madrid, s/n - Teléfono: 976 317 836

Envío de originales para su publicación:
Excoma. Diputación Provincial de Zaragoza (Registro General)
Plaza de España, número 2, 50071 Zaragoza

Correos electrónicos: bop@dpz.es / imprenta@dpz.es



TARIFAS Y CUOTAS

(Art. 7.º Ordenanza fiscal núm. 3 vigente)

1. Anuncios:

1.1. Cuando se remitan por correo electrónico o en soporte informático y cumplan las prescripciones técnicas establecidas en el Reglamento de gestión del BOPZ, de forma que permita su recuperación sin necesidad de realizar ningún trabajo de composición y montaje:

— Anuncios ordinarios: Por cada carácter que integre el texto del anuncio, **0,025 euros**.

— Anuncios urgentes: Ídem ídem, **0,050 euros**.

1.2. Cuando se remitan en soporte papel y sea necesario transcribir el texto del anuncio:

— Anuncios ordinarios: Por cada carácter que integre el texto del anuncio, **0,0300 euros**.

— Anuncios urgentes: Ídem ídem, **0,0600 euros**.

2. Información en soporte electrónico:

2.1. Cada página de texto de una disposición o anuncio: **0,05 euros**.

2.2. Si se facilita en disquete, además: **1 euro**.

2.3. Si se facilita en CD-ROM, además: **3 euros**.

3. Suscripción al BOPZ para su recepción por correo electrónico: **10 euros/mes**.

4. Suscripción al BOPZ en formato papel: **50 euros/mes**.

El “Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza” puede consultarse en las siguientes páginas web: <http://boletin.dpz.es/BOPZ/> o www.dpz.es