

AYTO. DE BREA DE ARAGÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**APROBACIÓN DEFINITIVA
NORMAS URBANÍSTICAS**


Consultores en Ingeniería y Arquitectura

Paseo Rosales, 34
50008 – ZARAGOZA
Tel.: 976 59 73 20
Fax: 976 46 10 74
e-mail: sers@sers.es

ENERO DE 2008

ÍNDICE**TÍTULO I.- NORMAS GENERALES****CAPÍTULO I.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Artículo 1º.- Objeto.....	9
Artículo 2º.- Alcance.	9
Artículo 3º.- Ámbito material y territorial.....	9

CAPÍTULO II.- FORMACIÓN Y APROBACIÓN

Artículo 4º.- Procedimiento para la aprobación.	9
Artículo 5º.- Vigencia.	10
Artículo 6º.- Motivos de revisión y sustitución.	10

CAPÍTULO III.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN

Artículo 7º.- Publicidad.	11
Artículo 8º.- Obligatoriedad.....	11
Artículo 9º.- Edificios fuera de ordenación.....	11

CAPÍTULO IV.- OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO DE EDIFICAR

Artículo 10º.- Derecho y deber de edificar.	11
Artículo 11º.- Obligaciones en suelo urbano consolidado.	12
Artículo 12º.- Obligaciones en suelo urbano no consolidado.	12
Artículo 13º.- Costes de la urbanización.	13
Artículo 14º.- Ejecución de la urbanización.	13
Artículo 15º.- Conservación de la urbanización.	14

CAPÍTULO V.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 16º.- Patrimonio público de suelo.....	14
Artículo 17º.- Cesión de terrenos municipales.	14
Artículo 18º.- Obligación de edificar.....	15
Artículo 19º.- Registro de solares.	15
Artículo 20º.- Remisión a la legislación sobre la materia.	15

CAPÍTULO VI .- LICENCIAS, COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO Y SUSPENSIÓN

Artículo 21º.- Actos sujetos a licencia.....	15
Artículo 22º.- Necesidad de licencia de obras.	16
Artículo 23º.- Procedimiento de solicitud y documentación.	17
Artículo 24º.- Obras Mayores y menores.....	17
Artículo 25º.- Competencia y resolución.	18
Artículo 26º.- Causas de denegación.	19
Artículo 27º.- Caducidad de la licencia.	20
Artículo 28º.- Suspensión de la licencia.....	20

Artículo 29º.- Permisos de urgencia.	21
CAPÍTULO VII.- FINAL DE OBRAS	
Artículo 30º.- Comunicación al Ayuntamiento.	21
Artículo 31º.- Limpieza de zonas públicas.	21
Artículo 32º.- Licencias de ocupación, instalación o apertura.	21
CAPÍTULO VIII.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD RUINAS	
Artículo 33º.- Medidas de seguridad, higiene y salubridad.	22
Artículo 34º.- Ruinas	23
CAPÍTULO IX.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	
Artículo 35º.- Inspección de obras y actividades	25
Artículo 36º.- Obras y usos en curso de ejecución.	26
Artículo 37º.- Obras terminadas.	26
Artículo 38º.- Suspensión de suministros.	27
Artículo 39º.- Infracciones leves.	27
Artículo 40º.- Infracciones graves.	27
Artículo 41º.- Infracciones muy graves.	28
Artículo 42ª.- Responsables.	28
Artículo 43º.- Sujeción a otros regímenes.	29
CAPÍTULO X.- DEFINICIONES GENERALES	
Artículo 44º.- Parcela.	29
Artículo 45º.- Solar.	29
Artículo 46º.- Alineaciones.	30
Artículo 47º.- Retranqueos.	30
Artículo 48º.- Rasantes.	30
Artículo 49º.- Altura de la edificación.	31
Artículo 50º.- Fijación de la altura en casos especiales.	31
Artículo 51º.- Definición de plantas.	34
Artículo 52º.- Edificabilidad.	35
Artículo 53º.- Fondo máximo edificable.	35
Artículo 54º.- Ocupación del suelo.	35
Artículo 55º.- Vuelos	36
Artículo 55º.- Altura libre de las plantas.	36
Artículo 57º.- Construcciones permitidas sobre la altura máxima.	37
CAPÍTULO XI.- NORMAS GENERALES SOBRE USOS	
Artículo 58º.- Normativa aplicable.	38
Artículo 59º.- Calificación de actividades.	38
Artículo 60º.- Actividades excluidas de calificación.	39
Artículo 61º.- Actividades calificadas.	42
Artículo 62º.- Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia.	43

Artículo 63º.- Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la energía (ruidos, vibraciones).	46
Artículo 64º.-Protección de los espacios públicos y privados de la contaminación por residuos sólidos.	49
Artículo 65º.-Protección de los recursos hidráulicos frente a la contaminación por vertido.	51
Artículo 66º.- Protección frente a la contaminación radioactiva.	55
Artículo 67º.- Normas especiales para actividades concretas.	55
Artículo 68º.- Normas de tramitación.	61

CAPÍTULO XII.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 69º.- Clasificación del suelo.....	62
---	----

TÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

SUBTÍTULO I.-CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I.-ÁMBITO Y REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN

Artículo 70º.- Superficie que comprende.	63
Artículo 71º.- Requisitos para construir en suelo urbano.	63
Artículo 72º.- Condiciones del solar.	63
Artículo 73º.- Edificación en suelo urbano que no reúne condiciones de solar.	64
Artículo 74º.- Alineaciones oficiales.....	64

CAPÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 75º.- Condiciones mínimas de habitabilidad en las viviendas.	65
Artículo 76º.- Programa mínimo de la vivienda	65
Artículo 77º.- Ventilación de la vivienda	65
Artículo 78º.- Dimensiones mínimas de las piezas habitables.....	66
Artículo 79º.- Luces enfrentadas entre viviendas o edificios de distinto uso: Luces rectas.....	66
Artículo 80º.- Dimensiones de los portales	66
Artículo 81º.- Dimensiones de las escaleras de vecinos	67
Artículo 82º.- Condiciones en baños y retretes.	67
Artículo 83º.- Condiciones de habitabilidad en las obras de rehabilitación	68
Artículo 84º.- Normas Básicas de obligado cumplimiento. Prevención de Incendios, condiciones térmicas, acústicas, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.	68
Artículo 85º.- Locales destinados a oficinas comercio e industria.....	68

CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 86º.- Adecuación de las obras de reforma o rehabilitación de un edificio ..	69
Artículo 87º.- Fachadas	69
Artículo 88º.- Cubiertas: Forma y materiales.	70

Artículo 89º.- Cerramiento de parcelas y edificaciones.	70
Artículo 90º.- Conservación de la edificación.....	71
 CAPÍTULO IV.- CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	
Artículo 91º.- Zonas del suelo urbano.....	71
 <u>SUBTÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES EN ZONA DEL CASCO ANTIGUO</u>	
Artículo 92º.- Definición de la tipología edificatoria	72
 CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO	
Artículo 93º.- Usos admitidos.	72
 CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN	
Artículo 94º.- Altura máxima edificable.	73
Artículo 95º.- Edificabilidad máxima.....	73
Artículo 96º.- Ocupación máxima: Tamaño de la parcela	73
Artículo 97º.- Fondos máximo y mínimo	74
Artículo 98º.- Vuelo sobre los espacios públicos.....	74
Artículo 99º.- Posición de la edificación. Frente de fachada	74
 CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS	
Artículo 100º.- Edificaciones de nueva planta.	75
Artículo 101º.- Obras en edificaciones existentes.	75
 <u>SUBTÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES EN ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO</u>	
Artículo 102º.- Definición de la tipología edificatoria.....	76
 CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO	
Artículo 103º.- Usos admitidos.	76
 CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN	
Artículo 104º.- Altura máxima edificable.....	77
Artículo 105º.- Edificabilidad máxima	78
Artículo 106º.- Ocupación máxima. Tamaño de la parcela.....	78
Artículo 107º.- Fondos máximo y mínimo	78
Artículo 108º.- Vuelos sobre espacios públicos.....	78
Artículo 109º.- Posición de la edificación. Frente de fachada	79
 CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS.	
Artículo 110º.- Edificaciones de nueva planta.	79

SUBTÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES EN ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 111º.- Tipología edificatoria 80

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO

Artículo 112º.- Usos admitidos. 80

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 113º.- Altura máxima edificable..... 82

Artículo 114º.- Edificabilidad máxima 82

Artículo 115º.- Tamaño de la parcela. Ocupación máxima..... 82

Artículo 116º.- Retranqueos..... 83

Artículo 117º.- Posición de la edificación. 83

Artículo 118º.- Vuelos 84

CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 119º.- Forma y materiales de las edificaciones. 84

Artículo 120º.- Vallas o cierres de terrenos y solares. 84

SUBTÍTULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES EN ZONA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 121º.- Tipología edificatoria 85

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO

Artículo 122º.- Usos admitidos. 85

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 123º.- Altura máxima edificable..... 86

Artículo 124º.- Edificabilidad máxima 86

Artículo 125º.- Tamaño de la parcela. Ocupación máxima..... 86

Artículo 126º.- Retranqueos..... 86

CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 127º.- Forma y materiales de las edificaciones. 87

Artículo 128º.- Vallas o cierres de terrenos y solares. 87

SUBTÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 129º.- Destino de los equipamientos. 87

Artículo 130º.- Legislación, condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad. 88

CAPÍTULO II.-CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 131º.- Alturas.	88
Artículo 132º.- Edificabilidad y ocupación. Referencia al entorno	88

SUBTÍTULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO.**

Artículo 133º.- Condiciones de uso	88
--	----

SUBTÍTULO VIII.- CONDICIONES PARTICULARES EN EL SISTEMA DE COMUNICACIONES**CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO**

Artículo 134º.- Condiciones de uso	89
Artículo 135º.- Zonas inundables	89

SUBTÍTULO IX.-NORMAS DE DEFENSA DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS

Artículo 136º.- Edificios y Conjuntos de interés.	89
--	----

TÍTULO III.- EJECUCIÓN DEL P.G.O.U**CAPÍTULO I. SISTEMAS DE GESTIÓN**

Artículo 137º.- Sistemas generales y locales.	90
Artículo 138º.- Obtención de los sistemas	91
Artículo 139º.- Costes de Urbanización.....	92
Artículo 140º.- Reducción de cargas.....	92

CAPÍTULO II.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 141º.- Delimitación de Unidades de Ejecución.	93
Artículo 142º.- Sistemas de Actuación. Plazos y preferencias	93
Artículo 143º.- Expropiación forzosa.....	94

CAPÍTULO III.- PARCELACIONES REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 144º.- Parcelación urbanística.	94
Artículo 145º.- Proyecto de Parcelación.	95
Artículo 146º.- Reparcelaciones	95
Artículo 147º.- Objeto de la reparcelación	96
Artículo 148º.- Efectos de la reparcelación.....	96

Artículo 149º.- Proyectos de urbanización	96
---	----

CAPÍTULO IV.- CONDICIONANTES DE LOS SERVICIOS URBANOS. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 150º.- Exigencias mínimas del abastecimiento de agua.	97
Artículo 151º.- Exigencias mínimas de la red de evacuación de aguas residuales. ...	98
Artículo 152º.- Exigencias mínimas para el suministro de energía eléctrica.	98
Artículo 153º.- Exigencias mínimas del alumbrado público.	99
Artículo 154º.- Pavimentación.	99
Artículo 155º.- Telecomunicaciones.	99

CAPÍTULO V.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 156º.- Objeto y finalidad.	99
Artículo 157º.- Limitaciones de los estudios de detalle.	100

TÍTULO IV.- NORMAS EN EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- ÁMBITO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 158º.- Ámbito.	101
Artículo 159º.- Régimen del suelo urbanizable	101
Artículo 160º.- Ejecución del P.G.O.U. en suelo urbanizable.	101
Artículo 161º.- Uso dominante y compatibles en suelo urbanizable	102
Artículo 162º.- Áreas de reparto y aprovechamiento medio.	103
Artículo 163º.- Orden preferente y condiciones de desarrollo del suelo urbanizable delimitado	103

TÍTULO V.-NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

SUBTÍTULO I.-RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.- ÁMBITO Y CLASIFICACIÓN.

Artículo 164º.- Superficie que comprende.	107
Artículo 165º.- Categorías de suelo no urbanizable.	107
Artículo 166º.- Limitaciones de la propiedad.	107
Artículo 167º.- Suelo no urbanizable especial.	108
Artículo 168º.- Suelo no urbanizable genérico.	108
Artículo 169º.- S.N.U. genérico. Área de regadío.	109
Artículo 170º.- S.N.U. genérico. Área de secano.	109
Artículo 171º.- Construcciones sujetas a licencia municipal.	110
Artículo 172º.- Construcciones sujetas a autorización especial.	110
Artículo 173º.- Planes especiales.	111

CAPÍTULO II.-CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 174º.- Parcelaciones rústicas.	111
Artículo 175º.- Condiciones generales de las parcelas.	112

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN GENERAL DE USOS

Artículo 176º.- Condiciones generales de usos.	113
Artículo 177º.- Usos destinados a explotaciones agrarias.	114
Artículo 178º.- Condiciones higiénico-sanitarias.	115

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 179º.- Condiciones generales de la edificación	116
Artículo 180º.- Núcleo de población.....	117
Artículo 181º.- Edificios aislados destinados a vivienda familiar.....	117

CAPÍTULO V.-NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 182º.- Protección del arbolado y del paisaje.	119
Artículo 183º.- Protección respecto a actividades industriales.	119
Artículo 184º.- Protección respecto a vertidos de residuos sólidos.....	120
Artículo 185º.- Evaluación del impacto ambiental	120

SUBTÍTULO II.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Artículo 186º.- S.N.U. especial de infraestructuras	122
Artículo 187º.- S.N.U. especial de protección hidrológica.....	123
Artículo 188º.- S.N.U. especial de protección de patrimonio cultural	124
Artículo 189º.- S.N.U. especial de protección ambiental.....	124

TÍTULO I.- NORMAS GENERALES.

CAPÍTULO I.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º.- OBJETO:

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

Artículo 2º.- ALCANCE:

Las disposiciones de este Plan General de ordenación urbana (en adelante P.G.O.U) se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de esas Normas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas Normas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes (Ley Urbanística de Aragón y su Reglamento, Ley sobre el régimen del suelo y valoraciones, Ley del 2-5-75 de Espacios Naturales, Ley de Patrimonio histórico-artístico, Ley de Carreteras, Ley de Protección Ambiental de Aragón, etc.).

Artículo 3º.- ÁMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL:

El presente Plan general de ordenación urbana afectará a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio objeto del Plan general de ordenación urbana, es decir la totalidad del Término Municipal de BREA DE ARAGÓN (ZARAGOZA).

CAPÍTULO II.- FORMACIÓN Y APROBACIÓN

Artículo 4º.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN:

Aprobado inicialmente el Plan por el Ayuntamiento Pleno, se someterá a información pública por el plazo mínimo de un mes. Cuando nadie concurriera a la información pública, el Plan se presentará directamente a la aprobación definitiva por el órgano competente.

El propio Ayuntamiento Pleno, en vista del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

Aprobado provisionalmente, con las modificaciones que procedieren y lo someterá a la Autoridad u Órgano competente que deba otorgar la aprobación definitiva.

Artículo 5º.- VIGENCIA.

El P.G.O.U. entrará en vigor al día siguiente de la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, tras el acuerdo aprobatorio definitivo en el Boletín Oficial correspondiente siendo ejecutivas en todo su contenido, siempre que no haya otorgado a reserva la subsanación de alguna deficiencia, que mientras no se efectúe, hará que carezca de ejecutividad en la materia o terrenos a que se refiera.

La aprobación definitiva del P.G.O.U. corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

Aprobación parcial. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva del Plan General afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan se pueda aplicar con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que podrá denegarse o quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria. El Ayuntamiento comunicará al órgano autonómico las rectificaciones oportunas, quedando levantada la suspensión, bien por resolución expresa de dicho órgano, bien por el transcurso del plazo de dos meses desde la comunicación sin que el órgano autonómico haya formulado objeciones.

El P.G.O.U tendrá vigencia indefinida, hasta tanto no se den alguno los supuestos contemplados en la presentes Normas, y se acuerde y publique su suspensión o modificación o sustitución por otras normativas.

Artículo 6º.- MOTIVOS DE REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN.

Constituirán motivos de revisión o sustitución del P.G.O.U. propuesto:

- a) Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación que justifican la clasificación de suelo aceptada.
- b) Cuando resulte afectada por determinación de planeamiento de rango superior.(comarcal, regional, nacional).
- c) La alteración de los criterios fundamentales del Plan General por factores exteriores al desarrollo del municipio.
- d) Cuando aparezcan usos o necesidades no previstas.
- e) Cuando se haya procedido a la ocupación o concesión de licencia del 75% de los terrenos destinados a suelo no consolidado.
- f) El incremento de la población residente de hecho hasta 4.000 personas.

CAPÍTULO III.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN

Artículo 7º.- PUBLICIDAD:

El P.G.O.U, con sus planos, memoria, normas y ordenanzas, será público, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe, por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

Artículo 8º.- OBLIGATORIEDAD:

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, Normas y Ordenanzas contenidas en el P.G.O.U.

Artículo 9º.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN:

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.
2. La consideración de un uso en situación de fuera de ordenación no impedirá su regularización mediante el establecimiento de restricciones en el uso o medidas correctoras que hagan posible su consideración como uso permitido.
3. En las edificaciones señaladas en la párrafo anterior, no podrán realizarse 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.

CAPÍTULO IV.- OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO DE EDIFICAR

Artículo 10º.-DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR.

1. 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 de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.
2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.
3. Sin embargo, 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, conforme a los artículos siguientes, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 11º.-OBLIGACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- b) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

Artículo 12º.-OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.
- e) En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zonas no consolidadas no acometan las urbanizaciones de los mismos en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios en contribuciones especiales, o bien previo acuerdo entre éstos y el Ayuntamiento, mediante cesiones gratuitas de terrenos edificables por parte de los mismos y en la proporción que se estime compense tales gastos. (62. R.G.)

Artículo 13º.-COSTES DE LA URBANIZACIÓN:

Las obras de urbanización cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos afectados, al margen de otros gastos inherentes a la acción urbanizadora son:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de las calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas. (Art. 59 R.G.U.).

Artículo 14º.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento si éste así lo acordara.

En las zonas de casco urbano ya consolidadas el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras necesarias para completar los servicios existentes, salvo que afecte a una o varias edificaciones concretas, en cuyo caso, podría ser llevada a cabo por los propietarios incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá, así mismo, acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutados a los propietarios afectados.

Los propietarios de terrenos comprendidos en Unidades de Ejecución, en los casos que el Ayuntamiento considere garantizada la ejecución de la Urbanización, podrán acometer de manera simultánea la Edificación y Urbanización

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zonas no consolidadas no acometan las urbanizaciones de los mismos en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios en contribuciones especiales, o bien previo acuerdo entre éstos y el Ayuntamiento, mediante cesiones gratuitas de terrenos edificables por parte de los mismos y en la proporción que se estime compense tales gastos. (62. R.G.)

Artículo 15º.-CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán a cargo del Ayuntamiento o Administración actuante, una vez se haya efectuado la cesión de aquéllas. (67.R.G.).

En cualquier caso en Ayuntamiento deberá comprobar la idoneidad de los servicios urbanos realizados previamente a admitir las cesiones, pudiendo rechazar o condicionar la recepción de las mismas en razón a las obras de urbanización realizadas.

CAPÍTULO V.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO**Artículo 16 º.- PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO:**

Integrarán el correspondiente Patrimonio Público del Suelo los siguientes terrenos:

- a) Los de naturaleza patrimonial que resultaren clasificados como suelo urbano o urbanizable.
- b) Los obtenidos como consecuencia de cesiones o expropiaciones urbanísticas de cualquier clase. El importe de las cesiones en metálico también se incorporará a este Patrimonio.
- c) Los clasificados como suelo no urbanizable que se adquieran con la finalidad de incorporarlos al Patrimonio Público del Suelo.

Artículo 17 º.- CESIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES:

1. Los bienes del Patrimonio Público del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en los artículos siguientes y en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
2. No obstante, la Administración podrá enajenar, mediante subasta, los bienes del Patrimonio Público del Suelo cuando el planeamiento urbanístico atribuya a los terrenos una finalidad incompatible con los fines señalados en el párrafo anterior o cuando las circunstancias de situación, precio y otras análogas de los terrenos lo hagan aconsejable. Igualmente, la Administración podrá permutar, de acuerdo con la legislación de aplicación, los bienes del Patrimonio Público del Suelo por otros bienes inmuebles que precise la Administración a efectos urbanísticos.
3. En todo caso se estará a lo dispuesto por la legislación urbanística vigente, y en particular al TÍTULO tercero Capítulo III de la Ley Urbanística de Aragón. (en adelante LUA) y la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida.

Artículo 18º.- OBLIGACIÓN DE EDIFICAR.

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá emprender la edificación o cesar el uso inadecuado dentro del plazo de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.
2. La edificación en los supuestos referidos en el párrafo anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde el inicio de las obras.
3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a los mismos.
4. Se entiende por construcciones inadecuadas las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

Artículo 19º.- REGISTRO DE SOLARES

1. El Ayuntamiento podrá constituir un Registro de Solares, de carácter público, en el que se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos en el artículo anterior.
2. En tanto se constituya el Registro de Solares, también podrá expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 114 de LUA.

Artículo 20º.- REMISIÓN A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA MATERIA:

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el TÍTULO VI, Capítulo II de la LUA.

CAPÍTULO VI.- LICENCIAS, COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO Y SUSPENSIÓN.**Artículo 21º.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA:**

- a) Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.
- b) El Ayuntamiento podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.
- c) El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones,

licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

d) Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes que de manera no exhaustiva se enumeran a continuación:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional.
- 12.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que existe un Plan de Ordenación aprobado.
- 17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Artículo 22º.- NECESIDAD DE LICENCIA DE OBRAS:

Para ejecutar los actos señalados en el artículo anterior, será precisa la previa obtención de la licencia de obras y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administraren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal y al pago de las tasas correspondientes.

Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, de acuerdo con lo determinado por el Artículo 177 de la LUA.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público

Igualmente, es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo anterior, tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a que hubiese lugar.

Artículo 23º.-PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN:

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde, firmada por el propietario o su representante, por el director facultativo correspondiente, y el técnico ayudante, legalmente capacitados y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese, por su especial naturaleza, la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán, en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

Artículo 24º.- OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES

Todos los supuestos enunciados en los dos artículos precedentes, y preceptos concordantes, exigen la previa obtención de la licencia municipal de obras y el pago de los correspondientes Impuestos o Tributos.

En principio, se considera que todos los supuestos citados integran el concepto de "obras mayores", a efectos de lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales; a los mismos efectos, se consideran "obras menores" aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia.

Los citados supuestos integrantes del concepto de obras menores no exigirán de la presentación de Proyecto Técnico, conforme luego se indicará, siendo suficiente la petición del interesado, acompañada de una sucinta Memoria de la obra a realizar, así como de su cuantía aproximada, para liquidación de la correspondiente Tasa o Tributo por parte de la Corporación Local.

Con carácter enunciativo, se entienden integrados en el concepto de obras menores los siguientes supuestos:

- a).- Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- b).- Reparación de tejados y trabajos de carpintería en el interior de un inmueble.
- c).- Sustitución de azulejos o cambio de aparatos sanitarios en cuartos de baño, incluyendo las respectivas obras de fontanería.
- d).- Reparación y sustitución de solados, en general.
- e).- Blanqueo, empapelado, pintura y estucado de habitaciones, escaleras y portales.
- f).- Blanqueo de patios y medianerías que no den a vía pública y no precisen andamios.
- g).- Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, conforme a lo antes indicado; o aquellas otras que figuren definidas en las Ordenanzas municipales de edificación, expresadas como obras menores.

No obstante lo anterior, la ausencia de proyecto técnico no eximirá al Promotor y al Contratista del cumplimiento de la legislación en materia de Seguridad y Salud, y prevención de riesgos laborales.

Artículo 25º.- COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN:

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente y las disposiciones legales vigentes de

las materias de que se trate con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 171 de la LUA:

- a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.
- b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.
- c) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.
- d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratare de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.
- e) Silencio administrativo. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 26º. CAUSAS DE DENEGACIÓN

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes, y darse en un plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud en el registro municipal

En ningún caso podrá otorgarse licencia a obras o edificaciones que den lugar a alguna infracción urbanística, o que infrinjan las presentes Normas u Ordenanzas. Así mismo no podrán concederse licencias de edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, salvo que se den previamente las garantías necesarias para que los terrenos queden completamente urbanizados.

El Ayuntamiento, no deberá 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.(D. 928/79 M.R.A.)

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.

Artículo 27º.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA:

a) La licencia caduca:

- 1.- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados.
- 2.- Si, una vez iniciadas las obras a que se refiera, se interrumpiesen por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo de 6 meses, no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.

b) La caducidad de la licencia será declarada por el órgano que sea competente para otorgarla.

c) La declaración de caducidad producirá:

- 1.- El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
- 2.- La pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

Artículo 28º.- SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA:

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, de oficio o a instancia de la autoridad que tenga atribuidas sus competencias, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

En el plazo de dos meses, desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Si la actividad ejecutada sin licencia fuese una demolición, el Ayuntamiento o, en su caso, el representante de la Comunidad Autónoma, ordenará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, por cuenta del interesado.

En cualquier caso, el Alcalde 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 una infracción urbanística grave

Artículo 29º.- PERMISOS DE URGENCIA:

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren imprescindibles.

CAPÍTULO VII.- FINAL DE OBRAS

Artículo 30º.- COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO:

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado de final de obras suscrito por el facultativo director y el técnico ayudante, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Artículo 31º.- LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS:

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

- 1º.- Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
- 2º.- Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

Artículo 32º.- LICENCIA DE OCUPACIÓN, INSTALACIÓN O APERTURA:

Licencia de ocupación. La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

Licencia de instalación. La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la

obtención de alguna de las licencias a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

Licencia de apertura. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que el solicitante le presente documento que acredite haber obtenido las cédulas de habitabilidad, o primera ocupación, o justifique su exención, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

CAPÍTULO VIII.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS

Artículo 33º.- MEDIDAS DE SEGURIDAD. HIGIENE Y SALUBRIDAD

Ordenes de ejecución: El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público de interés turístico o estético en las urbanizaciones, edificios y carteles publicitarios del término municipal. Caso de no actuar los propietarios, podrá hacerlo el Ayuntamiento a cargo de los mismos (10 R.D.U.)

Solares: Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de tres meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento, en caso contrario, con cargo al mismo.

Apeos: Cuando el edificio así lo requiera, el propietario vendrá obligado a disponer de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores del mismo, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

La necesidad de apeo, caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de la autoridades o particulares.

Ningún ciudadano podrá oponerse, bajo ningún pretexto, a que se establezcan en sus viviendas aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites establecidos en el artículo precedente. Todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales, con independencia de las consecuencias de índole penal.

Apeos urgentes: Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.

La necesidad de apeo urgente podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de visita de inspección o a instancia de otras autoridades o particulares.

Actuación subsidiaria del Ayuntamiento: Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Lo anterior será también aplicable en el supuesto de que las deficiencias afectaran a la higiene y salubridad.

Artículo 34º.-RUINAS

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, tomando para ello todas las precauciones necesarias.

Se declarará estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble o desalojamiento de sus ocupantes.

Las mismas disposiciones podrá adoptar la Alcaldía para corregir las deficiencias de la construcción que afectaren a la salubridad o seguridad.

Expedientes de Ruina

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de la denuncia.

Los técnicos municipales, sus auxiliares y los miembros de la Policía Municipal, están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinosas.

Las solicitudes de declaración de edificio ruinoso, por parte del propietario, se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento e indicarán el nombre de los inquilinos y arrendatarios, así como el de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera. Con la instancia podrá acompañarse un dictamen suscrito por técnico facultativo competente, que en ningún caso podrá ser funcionario de este Ayuntamiento.
- b) El Teniente de Alcalde delegado instructor del expediente, designará a un funcionario que sea letrado para actuar de Secretario del mismo, y en la primera providencia que dicte citará a comparecencia al propietario de la finca, inquilinos, arrendatarios y demás posibles interesados, con cinco días de antelación y dentro del plazo máximo de quince días a partir de aquel que haya tenido entrada la instancia en el Registro General de Secretaría e interesará, dentro de igual plazo, la designación del facultativo municipal del Servicio de Edificación Particular, que deberá informar en el expediente.
- c) En el acta de comparecencia se consignará cuantas manifestaciones tengan a bien hacer los interesados y puedan ser de interés para apreciar o no la ruina, y si lo desea el propietario, podrá ser oído igualmente el facultativo autor del dictamen acompañado, en su caso, de la solicitud.
- d) Dentro de los diez días siguientes a la comparecencia y previa citación de los interesados para que concurran por sí o asistidos de un técnico, tendrá lugar la inspección de la finca por el Arquitecto Municipal, que efectuará este trámite cualquiera que sea el número de asistentes al acto. Del reconocimiento se levantará acta por el Secretario de las actuaciones, firmada por los asistentes, quienes podrán hacer las observaciones oportunas.
- e) El Arquitecto Municipal emitirá dictamen en el plazo de diez días. Este dictamen contendrá los elementos técnicos y será suficientemente comprensivo para dictar el acuerdo final. En casos excepcionales si el instructor lo estima conveniente, podrá acordar que se amplíe el dictamen o que sean dos los Arquitectos informantes.
- f) Concluido el expediente, el instructor propondrá a la Alcaldía la resolución que estime procedente.

Ruina Inminente

Si la construcción se hallare en tal estado que permita apreciar anticipada y fundadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá éstos la necesidad del desalojo inmediato y del riesgo consiguiente; sin perjuicio de las medidas que podrá adoptar y aplicar el Ayuntamiento en garantía del interés público.

Cuando del expediente no resulten fundamentos bastantes para la declaración de finca ruinoso y sí sólo desperfectos susceptibles de normal reparación, que afecten además a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía, al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar tales obras en un plazo determinado.

La autoridad municipal ordenará el apuntalamiento del edificio que lo precise, siempre que lo juzgue oportuno. En casos de urgencia, podrá ordenar que se haga a costa del propietario, y a cuyo pago estará afectada la finca de que se trate.

CAPÍTULO IX.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Artículo 35º.- INSPECCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES:

1. Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en los artículos 102 y 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. Competencias autonómicas
 - a) El Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión por los preceptos citados en el párrafo anterior, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias u órdenes de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolas conforme a lo establecido en los artículos 65 y 66 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local.
 - b) El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá subrogarse en las competencias del Alcalde reguladas en el apartado anterior, tras requerirle para su ejercicio, sin que en el plazo de los diez días siguientes se haya iniciado el oportuno procedimiento municipal.
 - c) El mismo Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo dispondrá directamente de las facultades establecidas en los dos apartados anteriores en relación con las construcciones en suelo urbanizable o no urbanizable llevadas a cabo sin la autorización regulada en el artículo 25 de esta Ley, cuando la misma

- fuera necesaria, o contra las condiciones de dicha autorización establecidas, en su caso, en el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.
3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

Artículo 36º.-OBRAS Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN.

Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.
- b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

Artículo 37º.- OBRAS TERMINADAS

1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.
2. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.
3. El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.
4. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

Artículo 38º.-SUSPENSIÓN DE SUMINISTROS.

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de cinco días a la suspensión de los correspondientes suministros.
2. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

Artículo 39º.--INFRACCIONES LEVES.

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de ciento cincuenta euros con veinticinco céntimos a tres mil cinco euros con seis céntimos:

- a) La realización de actos de parcelación sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.
- b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad.
- c) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.
- d) El incumplimiento de escasa entidad de las determinaciones de las Normas u Ordenanzas de edificación o del Proyecto de Urbanización.
- e) El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley.
- f) Las acciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.
- g) La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.

Artículo 40º.- INFRACCIONES GRAVES

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de tres mil cinco euros con siete céntimos a treinta mil cincuenta euros con sesenta y un céntimos:

- a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción muy grave.
- b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo

cuando esté tipificada como infracción muy grave.

- c) El exceso de edificación, en altura, ocupación, parcela mínima, superficie construida o volumen, sobre la edificabilidad permitida en la licencia.
- d) La ejecución, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en edificaciones calificadas como fuera de ordenación, salvo los casos autorizados.
- e) El incumplimiento, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.
- f) La realización de construcciones sin licencia que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.
- g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro sea importante.
- h) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.

Artículo 41º.- INFRACCIONES MUY GRAVES.

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de treinta mil cincuenta euros con sesenta y un céntimos a trescientos mil quinientos seis euros con cinco céntimos:

- a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
- b) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto exigibles.
- c) La realización de actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable especial.
- d) El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme a la legislación urbanística.

Artículo 42º.--RESPONSABLES.

1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables el promotor, el constructor y los técnicos directores
2. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.

3. En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las empresas suministradoras de los servicios.
 4. En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.
- Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y del beneficio derivado de la comisión de la infracción.

Artículo 43º.-SUJECCIÓN A OTROS REGÍMENES

Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización, concesión o cualquier otro al que estuvieran sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo.

CAPÍTULO X.- DEFINICIONES GENERALES

Artículo 44º.- PARCELA

Se define como parcela a cada una de las unidades físicas continuas en las que se divide el suelo.

Se define como lindero, la línea que delimita las parcelas.

Se define como línea de cerramiento de una parcela aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad.

Artículo 45º.- SOLAR

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en los términos señalados en el apartado a) del artículo 13 de la LUA, y las condiciones de urbanización del presente Plan general, la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras y convenientemente señaladas las alineaciones y rasantes.

Artículo 46º.- ALINEACIONES

Alineación de una calle, plaza, vía o travesía es la línea en el terreno que señala el límite entre los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

Alineación actual: Es la existente actualmente.

Alineación oficial: Es la alineación que regirá, y como tal viene determinada en los Planos de Ordenación.

Cuando no haya modificación en los trazados de las calles o plazas, aquella alineación será la oficial. Las fincas afectadas por variación de alineación, se calificarán como fuera de ordenación. Las superficies de parcelas fuera de ordenación serán expropiables. Contrariamente, cuando la alineación oficial quede por delante de la Alineación actual, se originarán "parcelas apropiables".

Artículo 47º.- RETRANQUEOS

Son la separación entre la alineación oficial y la fachada del edificio. Se permitirán en aquellas zonas que determinen las presentes Normas y siempre que se resuelvan los problemas de medianerías contiguas que resulten al descubierto. Estas se tratarán en armonía de materiales y volúmenes con las fachadas colindantes. El suelo no ocupado deberá ser urbanizado y mantenido decorosamente, especialmente el pavimento y jardinería. Si este espacio se cierra se hará tal y como lo especifiquen estas Normas.

Artículo 48º.- RASANTES

Son rasantes naturales del terreno las líneas de cotas sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno en la fecha de aprobación inicial de este P.G.O.U., antes de que exista transformación del terreno natural.

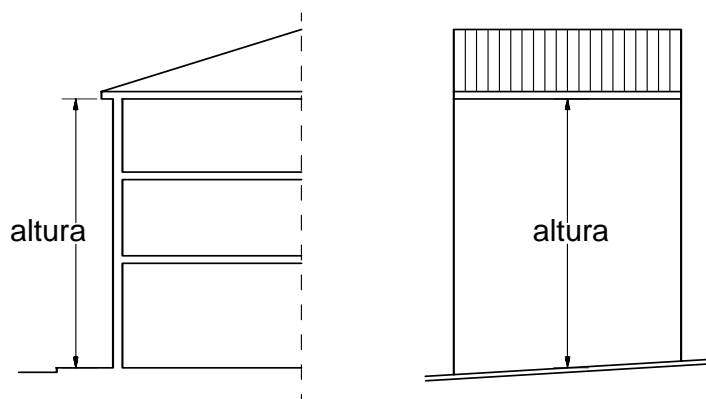
Son rasantes oficiales las que se prevén en las Ordenanzas, Planes o Proyectos de Urbanización, que podrán modificar o no la actual dentro de los límites que señalan estas P.G.O.U.

Las rasantes oficiales se establecen en el eje de los viales y podrán ser complementadas con la definición de perfiles transversales.

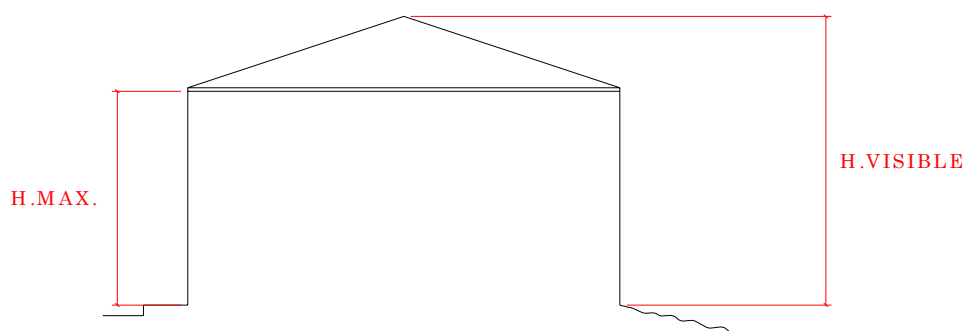
Son planos de rasante los situados sobre la media de las cotas de rasante natural de los vértices de ocupación del edificio.

Artículo 49º.-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura del edificio es la distancia vertical medida en metros, desde la alineación de la fachada en su punto medio, hasta la intersección del plano exterior de fachada con el plano horizontal inferior del forjado que contiene la línea de arranque de la cubierta.



La 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 cumbre de la cubierta.

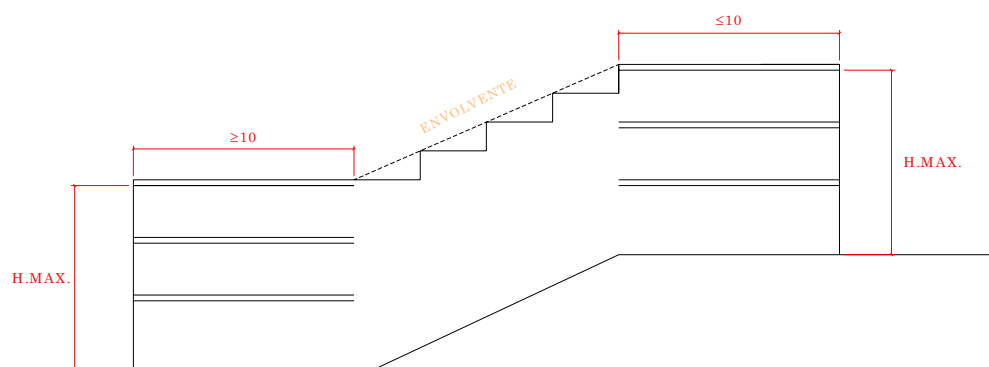


Artículo 50º.-FIJACIÓN DE LA ALTURA EN CASOS ESPECIALES

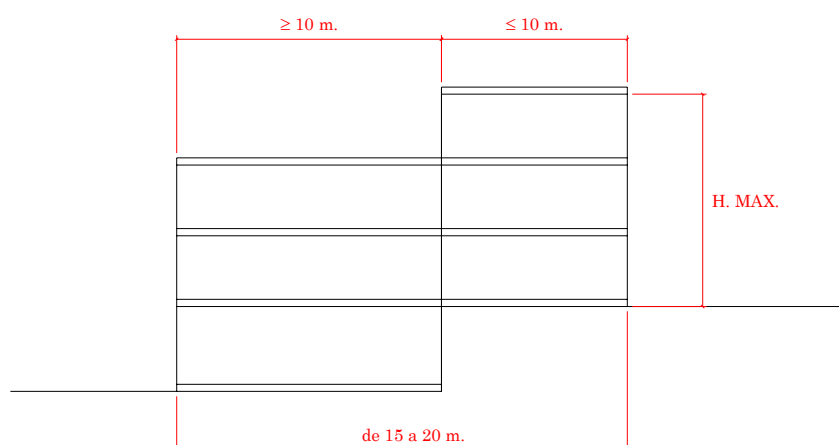
- a) Solares con diferencia de rasante mayor de un metro en el interior respecto de la del frente de la calle la edificación deberá cumplir la altura máxima tanto en el frente de la calle como en la fachada interior, midiéndose en este último caso desde la rasante del patio interior de la parcela hasta la cara baja del último forjado.

b) Solares con fachadas opuestas a espacios abiertos o calles de distintas rasantes: Se seguirá el siguiente criterio de escalonamiento de la edificación para evitar alturas visibles superiores a las que se pueden producir en un terreno plano. Para ello.

- En parcelas de fondo superior a 20 m: Se tomará para la calle de rasante inferior la altura y el nº de plantas correspondiente, hasta un fondo mínimo de 10 metros, y análogamente con un fondo máximo de 10 metros en el caso de la calle de mayor cota. La línea que une estos dos fondos define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela. (ver gráfico).

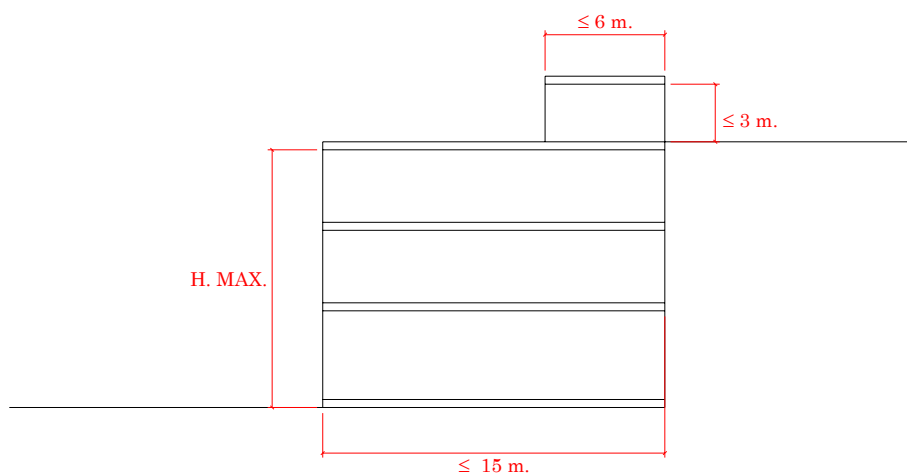


- En parcelas de fondo entre 15 y 20 m: Se tomará para la calle de rasante inferior la altura y el nº de plantas correspondiente, hasta un fondo mínimo de 10 metros, y análogamente con un fondo máximo de 10 metros en el caso de la calle de mayor cota.

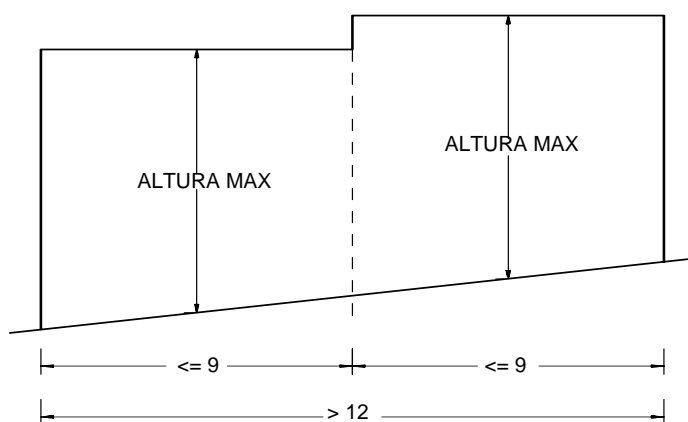


- En parcelas de fondo inferior a 15 m: Se tomará la calle de menor cota como referencia para establecer la altura máxima de la edificación. No obstante se admitirá, en manzanas de tipología de manzana cerrada como lo son en las zonas de Casco Antiguo y Ampliación de casco, una planta de 3 m de altura máxima, en

el frente de la calle de mayor rasante, con un fondo máximo de 6 m. al objeto de ofrecer un mínimo frente de edificación y cierre de la parcela. (ver gráfico).



- c).- Solares cuya rasante varía de un extremo a otro: No deberán de superarse ni la altura máxima de plantas ni la reguladora. Si la pendiente de la alineación es tal que obliga a cambios de altura se deberá cambiar el nivel de forjados en frentes de fachada menores o iguales a 9 metros como promedio den el total de la fachada del edificio proyectado, a fin de recuperar la altura máxima reguladora. No obstante, si la longitud total de la fachada no supera los doce metros, bastará con medir la altura máxima reguladora en el punto medio de dicha fachada. (ver gráfico).



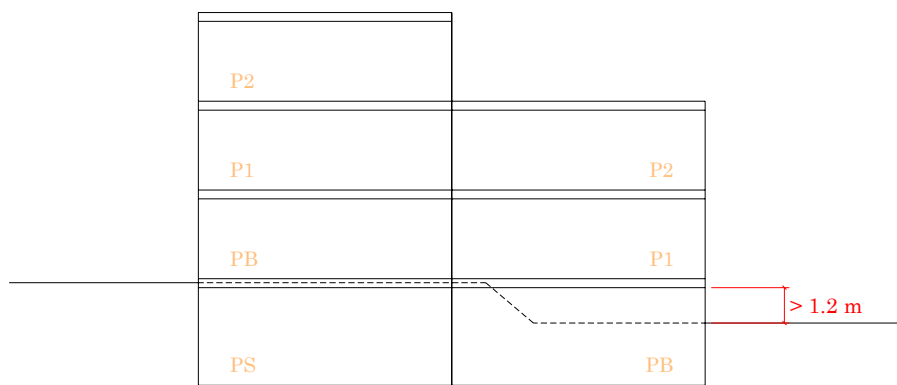
- d).- Solares en esquinas de calles con distinta altura máxima reguladora: La altura mayor se mantendrá en la calle que de menos altura en una longitud de fachada no mayor de 12 metros desde la esquina. Si en el punto de cambio de alturas se produjera una diferencia de dos plantas, podrá seguirse otra longitud de 9 metros de fachada en la calle de menor altura con una planta mas de las que se permita en esta, y con un fondo de 12 metros, paralelo a la fachada. Cuando el solar de a tres calles, se aplicará el mismo criterio a ambas esquinas.
- e).- En las zonas de edificación abierta o que puedan colocarse libremente en el interior de la parcela, la altura máxima se medirá en cualquier punto del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 51º.-DEFINICIÓN DE PLANTAS

Planta sótano: Toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del plano de rasante. Si su techo -en su cara inferior- sobresale mas de un metro y veinte centímetros por encima de este nivel, tendrá la consideración de planta baja, a los efectos de contabilización de alturas, tenga o no aperturas de ventilación e iluminación.

No podrá ser utilizada para la estancia de personas, y si para el uso de aparcamiento, almacén o instalaciones del edificio y su escalera de acceso será independiente de la del edificio mediante vestíbulo de independencia y puertas resistentes al fuego según la legislación básica vigente. Esta planta no computará a efectos de edificabilidad ni ocupación.

Planta baja: Es la primera planta sobre el sótano real o posible, o cuyo pavimento esté situado entre 1,20 metros por encima y 1,20 metros por debajo de la cota del plano de rasante.



Esta planta será obligatoria siempre que haya más de una en cualquier tipo de edificación.

Plantas alzadas: Las situadas por encima de la planta baja.

Entreplanta: Cualquier subdivisión horizontal que no cierre la totalidad de la planta baja. Computará como una planta.

Artículo 52º.-EDIFICABILIDAD

Se entiende como edificabilidad el cociente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales, plantas completas que tengan la consideración de planta baja, entreplanta o plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta, computando superficies construidas con altura libre superior a 1,80 m.

Los espacios exteriores cubiertos computarán en plantas alzadas al 100% si están lateralmente cerrados y al 50% si no lo están.

Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela.

Edificabilidad sobre parcela bruta o suelo bruto es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, sector, polígono o Unidad de Ejecución, extendido a toda su superficie, incluidos los suelos viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento, excluidos los suelos considerados como Sistemas Generales.

Artículo 53º.-FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Es la distancia, medida perpendicularmente, desde la fachada exterior recayente a calle o espacio público en todos sus puntos hasta la fachada que limita la edificación por su parte posterior.

Artículo 54º.-OCUPACIÓN DEL SUELO

Es el cociente expresado en tanto por ciento, que resulta de dividir la superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación o edificaciones de la parcela sobre rasante, entre la superficie total de la misma susceptible de ser edificada.

El grado de ocupación de la edificación podrá referirse, bien a las plantas alzadas, a las plantas bajas o a la totalidad de las plantas edificadas si no se especifica de otro modo.

Artículo 55º.-VUELOS

Vuelos son elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. Pueden presentarse de las siguientes formas:

Balcón: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.

Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento, abarcando una o varias plantas de altura.

Marquesina: Cubierto realizado con materiales ligeros, que se adosan longitudinalmente a los pavimentos sobre huecos de fachada, portales o escaparates.

Aleros: Borde inferior e cubierta que sobresale de la fachada.

Artículo 56º.-ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS

Es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo, de la planta correspondiente que la delimita.

Los valores mínimos y máximos (en su caso), que regirán con carácter general son los siguientes:

a).- Altura libre en plantas alzadas: El valor mínimo de la altura libre en plantas alzadas cuyo uso sea el de vivienda es de 2,50 m. Se admitirán falsos techos en pasillo, vestíbulos, baños y despensas hasta una altura libre mínima de 2,20 m. En el resto de las piezas habitables de la vivienda se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no se sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

b).- Altura libre en plantas bajas: La altura libre máxima se fija en 5,30 m. con carácter general. Para otros usos que no sean viviendas u oficinas se exigirá en estos locales una altura mínima de 2,80 m libres, medidos desde suelo a techo, pudiendo reducirse esta altura hasta 2,20 m. en aseos, despensas y trasteros, y hasta un mínimo de 2,50 m. en un 20% de la superficie útil del local.

En las travesías de carreteras, la altura libre máxima se regirá (a efectos de vuelos, salientes, etc.) por la normativa específica de carreteras (según la titularidad y categoría de la misma).

En los locales en planta baja podrán construirse entreplantas a partir de 4 m desde la línea de fachada y a cota superior a la rasante, con las siguientes condiciones:

La superficie máxima ocupada por la entreplanta no superará el 40% de la superficie del local de planta baja al que pertenece.

La altura mínima libre de la entreplanta será igual o mayor de 2,40 m. La altura libre del pavimento de planta baja a la entreplanta será de 2,50 m. Se permitirá reducir estas alturas a 2,20 m. siempre que el uso sea el de aseos, despensas o trasteros.

En la entreplantas se prohíben los usos que supongan la presencia permanente de público.

En el supuesto de ubicarse vivienda en plantas bajas, el pavimento de éstas deberá elevarse, respecto de la rasante exterior o terreno en contacto con ellas, en los casos de alineación directa al vial, al menos 0,50 m. Para los casos de viviendas aisladas, podrá colocarse a la misma rasante del terreno garantizando la el control de la humedad mediante cámaras de aire, impermeabilizaciones o procedimientos constructivos eficaces. La altura libre mínima para viviendas en planta baja será de 2,50 m.

Se exceptúan de estas condiciones las viviendas existentes en el Casco Antiguo y Ampliación de Casco, que no puedan cumplirlas debido a su altura de techos, no quedando fuera de ordenación y pudiendo por tanto rehabilitarse en las mismas condiciones existentes. Si se derriba el edificio deberá cumplirse la normativa general.

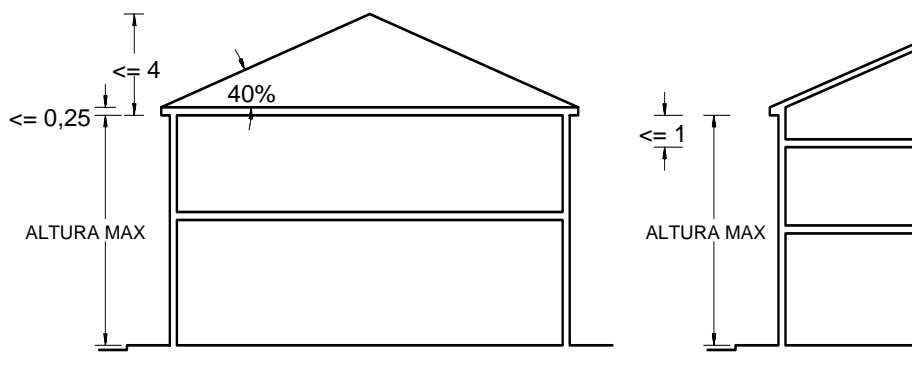
c).- Altura libre en plantas de sótano y semisótano: La altura libre mínima para estas plantas será de 2,20 m. En ningún caso podrán ser habitables los sótanos o semisótanos, debiendo construirse con la adecuada impermeabilización.

Artículo 57º- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA ALTURA MÁXIMA.

Sobre la altura máxima se permitirán barandillas, o antepechos de coronación, de altura inferior a 1,50 m. sobre la máxima.

Asimismo se permiten los torreones de ascensores cajas de escalera, cuartos de maquinaria o acondicionamiento de aire propios del inmueble y trasteros en edificios de vivienda plurifamiliares, con acceso por espacios comunes, no pudiendo exceder su altura en mas de tres metros de la máxima permitida en cada zona. Todos estos elementos no computarán edificabilidad.

Los faldones de cubierta tendrán una inclinación máxima de 40%, y una altura total máxima de cuatro metros sobre la máxima, dentro de cuya envolvente deberán quedar incluidos los áticos. El arranque de los faldones de cubierta no sobrepasará la altura máxima ni se elevará en más de un metro sobre el forjado de la última planta.



Áticos: Se entenderá por ático la planta que se situará por encima del forjado que sirve de techo a la última planta admitida. Podrán realizarse espacios eventualmente habitables bajo la cubierta, vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida y con acceso desde la misma, que queden bajo la envolvente establecida para la cubierta, sin mansardas y dentro de la altura máxima visible del edificio. Los áticos computarán edificabilidad en la superficie construida cuya altura libre exceda de 1,80 m.

Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos con las alturas que resulten de las normas en vigor o de uso de buena práctica constructiva, debiendo justificarse aquellas alturas que superen los 4 m sobre la altura máxima.

CAPÍTULO XI.- NORMAS GENERALES SOBRE USOS

Artículo 58º.-NORMATIVA APLICABLE

Además de las limitaciones de carácter general y las propias de determinados suelos que se contienen en las presentes Normas, la protección del medio ambiente se efectúa mediante la sujeción de las actividades que pudieran deteriorarlo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, y a las Leyes y Reglamentos que regulan con carácter general o sectorial la protección del medio ambiente o la implantación de determinados usos.

Artículo 59º.-CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/61 de 30 de Noviembre, la Instrucción complementaria del mismo aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1.963, con las precisiones que determina la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

Asimismo se regula en la fecha de aprobación de estas Normas, por la siguiente normativa:

- Decreto 109/1.986 de 14 de Noviembre de la D.G.A. por el que se regula la intervención de la diputación General de Aragón en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.A. 117 de 24 de Noviembre).
- Ordenes de 28 de Noviembre de 1.986 del Departamento de Ordenación Territorial por las que se regulan la exención del trámite de calificación o informe de determinadas actividades por las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente y sobre la documentación que acompaña a la solicitud de licencia y regulación del trámite de visita de comprobación (B.O.A. nº 125 de 12 de Diciembre).
- Orden de 8 de Abril de 1.987 para la aplicación del R.A.M.I.N.P. en instalaciones ganaderas (B.O.A. nº 50 de 4 de Mayo).

Artículo 60º.-ACTIVIDADES EXCLUIDAS DE CALIFICACIÓN

Son aquellas que, según el art. 8.2 de la Instrucción de 15 de Marzo de 1.963, se considera imposible presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para personas o los bienes.

Estas actividades deberán ajustarse en su funcionamiento a las normas de seguridad e higiene y medidas correctoras que les sean aplicables, y, en su caso, a las condiciones establecidas en la pertinente licencia municipal. En ningún caso podrán rebasar los límites de incomodidad, insalubridad o peligro establecidas para las actividades calificadas. Esta limitación afecta igualmente a las instalaciones y servicios auxiliares de las viviendas (climatización, acondicionamiento de aire, calefacción, aparatos elevadores, tratamiento y distribución de agua, etc.).

Se consideran excluidas las siguientes actividades, instalaciones, establecimientos y aparatos:

- a) Instalaciones y aparatos de uso doméstico, tales como lavadoras, frigoríficos, receptores de radio y televisión, batidoras, cafeteras, molinillos, etc., así como calefacciones y acondicionamiento de aire con límites hasta 30 kw/h y su equivalente en Frig/hora.
- b) Talleres artesanos o de explotación exclusivamente familiar, con límites hasta 10 CV. de potencia instalada y 100 m² de superficie.
- c) Almacenes de carácter inocuo de los que no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario.
- d) Establecimientos comerciales en general sin instalaciones auxiliares de motores y máquinas, o con las instalaciones de menos de 10 CV, salvo los incluidos en las actividades calificadas.

- e) Locales en general y despachos de profesiones liberales de carácter individual.
- f) Locales de guarda de vehículos a motor de exposición y venta de los mismos con superficie inferior a 150 m² y sin instalaciones de entretenimiento, reparación o abastecimiento.
- g) Instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, y con potencia inferior a 50 CV.
- h) Instalaciones temporales de carruseles, circos, espectáculos y aparatos de ferias y atracciones.
- i) Actividades de servicio de carácter artesano manual o individual de peluqueros, agentes de viaje, relojeros, joyeros, fontaneros, electricistas, ópticos, sastres, reparadores de calzado, etc.

Complementariamente se incorpora el listado del ANEXO VII de la Ley de protección Ambiental de Aragón

ANEXO VII

Actividades excluidas de licencia ambiental de actividades clasificadas

- a) Actividades de comercio al por menor, siempre que la potencia mecánica instalada no supere los 15 kW y su superficie no supere los 300 m²:
 - 1.-Alimentación.
 - 2.-Bebidas y tabaco.
 - 3.-Maquinaria y equipo mecánico.
 - 4.-Máquinas de oficina y ordenadores.
 - 5.-Maquinaria y material eléctrico.
 - 6.-Material electrónico.
 - 7.-Accesorios y piezas de recambio para vehículos automóviles, motocicletas y bicicletas, excepto aceites y grasas.
 - 8.-Instrumentos de precisión, óptica y similares.
 - 9.-Productos de la industria textil.
 - 10.-Productos de la industria del cuero.
 - 11.-Productos de la industria del calzado y del vestido y de otras confecciones textiles.
 - 12.-Productos de las industrias de madera, corcho y muebles de madera y metálicos.
 - 13.-Productos de la industria del papel y artículos de papel, artes gráficas y edición.
 - 14.-Productos de las industrias de transformación del caucho y materias plásticas.
 - 15.-Productos de otras industrias manufactureras (joyería, bisutería,

instrumentos de música, instrumentos fotográficos, juguetes y artículos de deporte).

- 16.-Productos de ferretería, droguería y perfumería, higiene y belleza.
- 17.-Prensa periódica, libros y revistas.
- 18.-Productos artesanales.
- 19.-Productos de jardinería, materiales de construcción y similares.
- 20.-Distribución de películas y alquiler de material de video y cinematográfico.
- 21.-Floristerías.
- 22.-Armerías.

b) Actividades industriales:

- 1.-Talleres auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².
- 2.-Talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, y otros afines a los anteriormente indicados, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².
- 3.-Talleres de confección, cestería, encuadernación y afines, que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².
- 4.-Talleres de confección, sastrería, peletería, géneros de punto, carpintería y guarnicionería, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².
- 5.-Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².
- 6.-Talleres de reparación de calzado, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².

b) Actividades agropecuarias:

- 1.-Corrales domésticos, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere 2 cabezas de ganado vacuno o equino, 3 cerdos de cebo, 4 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madres y 30 aves.
- 2.-Instalaciones para cría o guarda de perros, susceptibles de albergar como máximo 2 perros mayores de tres meses.
- 3.-Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas, siempre que no cuenten con sistemas de refrigeración y/o sistemas forzados de ventilación, que como máximo contengan 2.000 litros de gasóleo u otros combustibles.
- 4.-Actividades trashumantes de ganadería e instalaciones fijas en cañadas o sus proximidades ligadas a estas actividades y que se utilizan únicamente en el desarrollo de la trashumancia.

c) Otras actividades:

- 1.-Actividades de hostelería, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 15 kW y su superficie sea inferior a 300 m², excepto bares musicales, discotecas y otras actividades hosteleras con equipos de sonido.
- 2.-Centros e instalaciones de turismo rural.
- 3.-Residencias de ancianos, centros de día y guarderías infantiles.
- 4.-Centros y academias de enseñanza, excepto de baile, música y canto.
- 5.-Despachos profesionales, gestorías y oficinas.
- 6.-Peluquerías, saunas, institutos de belleza y similares, siempre que su superficie no supere los 200 m².
- 7.-Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 500 m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras o neumáticos.
- 8.-Garajes para estacionamiento de vehículos excepto los comerciales.
- 9.-Antenas de telecomunicaciones.

Artículo 61º.-ACTIVIDADES CALIFICADAS

Son aquellas que, con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de Noviembre de 1.961 y demás disposiciones concordantes, definen como actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

Las actividades molestas son aquellas que constituyen o pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, nieblas, polvo en suspensión o sustancia que eliminan.

Las actividades insalubres son aquellas que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Las actividades nocivas son las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Las actividades peligrosas son aquellas que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Con carácter indicativo se consideran actividades calificadas, sin perjuicio de lo previsto en las Normas de desarrollo del R.A.M.I.N.P., antes enumeradas, o que se aprueben en el futuro, las siguientes:

- a) Industrias y talleres en general con potencia instalada superior a 10 CV. o que superen los 100 m². de superficie.

- b) Garajes de carácter público o privado con superficie superior a 150 m², así como estaciones de servicio e instalaciones de lavado y engrase de vehículos.
- c) Instalaciones de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración y agua caliente, con potencia superior a 30 kw/h o su equivalente en Frig/hora.
- d) Almacenes molestos por olores o polvo y los de carácter insalubre o peligroso.
- e) Establecimientos comerciales al por mayor con instalaciones o aparatos auxiliares cuya potencia total exceda de 10 CV.

Podrán ser consideradas Actividades Calificadas, a los efectos del establecimiento de medidas correctoras, y tramitación, en los casos que proceda, conforme al Reglamento de Actividades de 30 de Noviembre de 1.961, las siguientes:

- Las actividades extractivas y las agropecuarias, vinculadas con carácter general al medio rural.
- Las actividades incluidas en los usos de residencia hotelera en la medida que puedan ser generadoras de molestias o incomodidades para el vecindario.
- Las actividades deportivas, sanitarias y las de espectáculos y salas de reunión que se rigen por el Reglamento de Espectáculos.
- Las actividades y servicios de carácter público, especialmente depuradoras de aguas residuales y vertederos, cuando sean susceptibles de generar molestias, insalubridad o peligro.

Artículo 62º.- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA FRENTE A LA CONTAMINACIÓN POR FORMAS DE LA MATERIA

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1.72, de Protección del Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Decreto 833/1.975, de 6 de Febrero, y normas complementarias, incluidas aquellas que resulten de la adaptación en el derecho interno español del Derecho Comunitario.

1.- Focos de origen industrial:

Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la Ley 38/72, de Protección del Ambiente Atmosférico, Decreto 833/1.975, de 6 de Febrero y normas complementarias por lo que se refiere a la emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación del impacto ambiental definido en estas Normas.

2.- Instalaciones de combustión:

Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 30 KW deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme al RAMINP, y comprobación previa a su funcionamiento.

Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 833/1.975, de 6 de Febrero, y normas complementarias.

Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente homologados.

3.- Dispositivos de evacuación:

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos, en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 70 kW. la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros.

Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan. En el caso de depuradores por vía húmeda no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas en estas Normas.

4.- Acondicionamiento de locales:

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 y 1 m/s., distará como mínimo 3 m. de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 m. en plano horizontal situada en su mismo paramento. Así también, la distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 m. y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/sg. la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 m. y, en todo caso, con altura mínima de dos metros.

Todo aspecto o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior.

La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

5.- Garajes, aparcamientos y talleres:

- Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

- En los casos de ventilación natural deberán disponer de conductos de entrada y salida o huecos de aireación en proporción total de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.

- En los talleres en donde se realicen operaciones de pintura deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aires, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

- En garajes con superficie superior a 250 m². o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistemas de detección y medida de monóxido de carbono homologado, directamente conectado al sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones superen el límite citado: al menos un detector por planta cada 500 m².

- La extracción forzada del aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos deberá realizarse por chimeneas adecuadas.

- Deberán disponerse sumideros con su correspondiente red de saneamiento, dispuesta de forma que, en caso de derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se impida el paso

de los mismos al alcantarillado de servicio, exigiéndose cámara de separación de grasas registrable para evitar dicho paso, y dispositivos de limpieza del tramo final del vertido.

6.- Otras instalaciones en las que es obligatoria la instalación de chimeneas:

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas con los requisitos establecidos en el punto 3 anterior, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m².
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de Hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Limpiezas de ropa y tintorerías.
- Instalaciones de pinturas.

7.- Instalaciones de limpieza de ropa y tintorerías:

Será obligatoria la instalación de chimeneas de ventilación. La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.m.

Artículo 63º.-PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA FRENTE A LA CONTAMINACIÓN POR FORMAS DE LA ENERGÍA (RUIDOS, VIBRACIONES).

Se entiende por el tipo de contaminación atmosférica la presencia en el aire de formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza, conforme a la Ley 38 / 1.972, de Protección del Ambiente Atmosférico.

Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, y se excluyen del campo de aplicación de estas Normas las producidas por radiaciones ionizantes.

1.- Ruidos:

a) Niveles de ruidos:

Los ruidos se mediarán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dBa) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

- En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, en la vía pública, para cada una de las zonas que se expresan los niveles indicados a continuación:

Niveles máximos en Dba

Situación actividad	Día (de 8 a 22)	Noche (de 22 a 8)
Zonas equipamiento sanitario	45	35
Zonas con residencia, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios.	50	40
Zonas con activ. comerciales	60	50
Zonas con activ. industriales o servicios urbanos, excepto servicios de la Administración	65	50

- En el medio ambiente interior: Para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de los ruidos transmitidos a ellas desde el exterior de los mismos, excepto los originados por el tráfico, no superarán los límites siguientes:

Niveles máximos en dBA

		Día (de 8 a 22)	Noche (de 22 a 8)
Equipamiento	Sanitario y Bienestar social	30	30
Educativo Para el ocio		40	30
		40	30
Servicios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	30
Terciarios	Comercio	45	35
Residencial	Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
	Pasillos, aseos y cocinas	40	35
	Zonas de acceso común	45	35

Los niveles anteriores se aplicarán asimismo a los establecimientos abiertos al público no mencionados expresamente por analogía funcional.

Para la protección de la salud y el descanso humano, se prohíbe el trabajo nocturno a partir de las 22 horas, en los establecimientos ubicados en edificios de vivienda o lindantes con ellas, cuando el nivel sonoro transmitido a aquellas exceda los límites indicados, a no ser que la propiedad sea coincidente en ambos casos.

b) Aislamiento acústico de las edificaciones:

Con el fin de proteger el ambiente exterior en todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBA-CA-82 y por las Normas Urbanísticas que tenga aprobadas el municipio.

- Establecimientos industriales, comerciales y de servicios. Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicio deberán poseer el aislamiento suplementario necesario para evitar la transmisión al exterior, o al interior de otras dependencias o locales, del exceso de nivel sonoro que en su interior se origine. En los locales en que se superen los 70 DBA de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separen o colinden con viviendas no podrá ser, en ningún caso, inferior a 50 DBA.

c) Vehículos de motor:

Los límites máximos admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación serán los establecidos por los Reglamentos números 41 y 51 Anejos al Acuerdo de Ginebra de 20.03.58, para homologación de vehículos nuevos. Decretos que lo desarrollas (BOE 18.05.82 y 22.06.83) y Normas Complementarias.

d) Aparatos reproductores de sonido:

Los receptores de radio, televisión y, en general, todos los aparatos eléctricos o mecánicos productores o reproductores de sonido se aislará de forma que el ruido transmitido a las viviendas, locales, colindantes o al exterior, no exceda del valor máximo regulado en las presentes normas.

e) Actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado con música por actuación directa o por aparatos productores de sonido: en el interior del recinto de estas actividades (pubs, bar-musical, café teatro, sala de fiestas, etc.) no podrán superarse los 80 dBA.

2.- Vibraciones:

Las vibraciones se medirán en aceleración (m/s).

Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

1^a.- Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de

conservación, en especial por lo que se refiere a su equilibrio dinámico o estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

2ª.- No se permitirá el anclaje directo de máquinas o soportes de la misma, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad, o elementos constructivos de la edificación.

3ª.- El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrá en todo caso interponiendo antivibratorios adecuados.

4ª.- Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

5ª.- Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamiento, queden a una distancia mínima de 0,70 m. de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

6ª.- Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

Artículo 64º.- PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DE LA CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS SÓLIDOS

1.- Gestión de residuos:

La actividad de gestión de los residuos sólidos urbanos y de los residuos tóxicos y peligrosos se ajustará a su normativa específica: Ley 4/1.975 de 19 de Noviembre, sobre recogida y tratamiento de desechos y residuos sólidos urbanos, R.D. Legislativo 1.163/1.986, de 13 de Junio, que la modifica: Ley 20/1.986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y normas complementarias.

En las instalaciones de Residuos urbanos no se podrán depositar residuos que tengan carácter de Tóxicos y Peligrosos, conforme a la legislación vigente, se adjunta el Anexo de la Ley 20 /86.

Relación de sustancias o materias tóxicas y peligrosas:

1. El arsénico y sus compuestos de arsénico.
2. El mercurio y sus compuestos de mercurio.
3. El cadmio y sus compuestos de cadmio.
4. El talio y sus compuestos de talio.
5. El berilio y sus compuestos de berilio.
6. Compuesto de cromo hexavalente.
7. El plomo y sus compuestos de plomo.
8. El antimonio y sus compuestos de antimonio.
9. Los fenoles y los compuestos fenólicos.
10. Los cianuros orgánicos e inorgánicos.
11. Los isocianatos.
12. Los compuestos organo-halogenados, con exclusión de los polímeros inertes y otras sustancias mencionadas en esta lista.
13. Los disolventes clorados.
14. Los disolventes orgánicos.
15. Los biocidas y las sustancias fitosanitarias.
16. Los productos a base de alquitrán procedentes de operaciones de refinado y los residuos alquitranados procedentes de operaciones de destilación.
17. Los compuestos farmacéuticos.
18. Los peróxidos, cloratos y nitruros.
19. Los éteres.
20. Las sustancias químicas de laboratorio no identificables y/o nuevas cuyos efectos sobre el medio ambiente no sean conocidos.
21. El amianto (polvos y fibras).
22. El selenio y sus compuestos de selenio.
23. El telurio y sus compuestos de telurio.
24. Residuos procedentes de la industria del dióxido de titanio.
25. Los compuestos aromáticos policíclicos (con efectos cancerígenos).
26. Los carbonilos metálicos.
27. Los compuestos solubles de cobre.
28. Las sustancias ácidas y/o básicas utilizadas en los tratamientos de superficie de los metales.
29. Los aceites usados, minerales o sintéticos incluyendo las mezclas agua-aceite y las emulsiones.

Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevar a cabo el servicio por sí solos o en forma mancomunada.

Los vertederos y lugares de tratamiento y/o eliminación de residuos sólidos urbanos deberán situarse en lugares adecuados y a distancia superior a 2.000 m. del núcleo de población y de cualquier industria de alimentación, ganadera, etc.

Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de

eliminación de residuos irán precedidos de una evaluación del impacto ambiental, en el que se incluirá un estudio hidrogeológico del terreno.

2.- Animales muertos:

Se prohíbe el abandono de cadáveres de animales de toda especie sobre cualquier clase de terrenos, y también su inhumación en terrenos de propiedad pública.

Las explotaciones ganaderas o industriales que manipulen o utilicen ganado vivo o muerto contarán con dispositivos adecuados para la eliminación de los animales muertos o los despojos.

Se prohíbe verter animales muertos a los vertederos de residuos sólidos que no dispongan de instalaciones para su tratamiento.

Artículo 65º.- PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDRÁULICOS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN POR VERTIDO.

A.- Vertidos a la red de alcantarillado.

Se estará a lo determinado por los Órganos competentes en sus disposiciones, y en particular 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, de cuyo texto se extraen a continuación los parámetros de vertido fundamentales.

a) Vertidos prohibidos.

1. 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.
2. 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:
3.
 - 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.

b) Prohibiciones específicas.

1. 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 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

Acido cianhídrico 10

Acido 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 indicadas en este artículo.

d) Limitaciones de vertido

- 1. 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
Concentración media diaria	máxima 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 Inapreciable
	a una dilución de 1/40 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 (U.T.) 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.

2. 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.

En caso de que el vertido producido por la industria no cumpliera con las condiciones establecidas para los vertidos permitidos, la empresa productora de dichos vertidos vendrá obligada a depurarlos en el interior de su parcela, de forma individual, hasta obtener un nivel adecuado para su vertido a la red municipal.

Para garantizar el control de vertidos, se instalará una arqueta registrable en la zona de dominio público, antes de la acometida a la red de cada parcela. Dicha arqueta recogerá la totalidad de los vertidos generados en la industria.

e) De acuerdo con lo establecido en el punto nº 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración se debe de aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes en concepto de tratamiento de aguas residuales las siguientes cargas urbanísticas:

Suelos residenciales: 90,15 € por habitante equivalente, computándose cada vivienda como tres habitantes equivalentes

Suelos industriales: la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 €/m² de suelo industrial o 9,15 €por habitante equivalente.

B.- Vertidos no evacuados a la red de Alcantarillado.

Aquellos vertidos que no puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

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.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las

actividades en las actividades cualesquiera, salvo las aguas pluviales.

Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y la Comisión Provincial de 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.

Artículo 66º.-PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIOACTIVA.

A efectos de calificación de estas actividades, además de lo establecido en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961, que genéricamente lo regula, se estará a lo dispuesto en la Ley 25 /1.964, de 29 de Abril, reguladora de la Energía Nuclear y en el Reglamento sobre Instalaciones Nucleares y Radiactivas de 21 de Julio de 1.972.

En consecuencia dichas actividades se clasifican en:

- Instalaciones nucleares.
- Instalaciones radiactivas.
- Actividades e instalaciones en que se originen radiaciones ionizantes.

Se prohíbe el emplazamiento de instalaciones nucleares de cualquier tipo e instalaciones radiactivas de primera categoría y depósitos de residuos radiactivos de alta, media y baja actividad en todo el territorio municipal. Los reactores utilizados con fines científicos y de investigación podrán ser autorizados, previa la adopción de las medidas de seguridad pertinentes y una vez obtenidas las autorizaciones de carácter estatal que sean preceptivas.

Para cualquiera de las actividades de esta clase que pudiera autorizarse, se tendrá en cuenta en todo caso que el número de personas expuestas a las radiaciones ionizantes sea el menos posible. El titular de la actividad adoptará las medidas correctoras y de seguridad necesarias para conseguir que las dosis recibidas sean tan pequeñas como sea razonablemente posible, y siempre inferiores a los límites que se establecen el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes aprobado por Real Decreto 2.519/1.982 de 12 de Agosto.

Artículo 67º.-NORMAS ESPECIALES PARA ACTIVIDADES CONCRETAS

1.- Instalaciones ganaderas en general.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación.

En la fecha de redacción de este P.G.O.U, la Norma de Aplicación, es el DECRETO

200/1997 de 9 de diciembre de la D.G.A de Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

2.- Otras instalaciones ganaderas.

Cumplirán la Normativa vigente en cada momento, y la legislación sobre sanidad animal, que en el momento de redacción de este P.G.O.U.

- Ley de 20 de diciembre de 1.952, de Epizootias (B.O.E. nº 23) y Reglamento de 4 de Febrero de 1.955.

ABEJAS:

- Decreto 86/1.984, de 26 de Octubre de la Diputación General de Aragón , por el que se regula la ordenación de explotaciones apícolas (B.O.A. nº 39, de 10 de Noviembre de 1.984).

AVES:

- Decreto 2.602/1.968, de 17 de Octubre. Ordenación sanitaria y zootécnica de explotaciones avícolas y salas de incubación (B.O.E. de 28 de octubre, retif. 8 de Noviembre). *Modificado en cuanto a distancias mínimas entre explotaciones por las Directrices Parciales del Gobierno de Aragón*

- Orden de 20 de Marzo de 1.969, del Ministerio de Agricultura. Ordenación sanitaria y zootécnica de explotaciones y salas de incubación (B.O.E. de 27 de Marzo). *Modificado en cuanto a distancias mínimas entre explotaciones por las Directrices Parciales del Gobierno de Aragón*

CERDOS:

- Real Decreto 791/1.979, de 20 de Febrero. Epizootias. Lucha contra la peste porcina africana y otras enfermedades del ganado de cerda (B.O.E.20 de Abril).

- Orden del Mº de Agricultura de 21 de Octubre de 1.980. Epizootias. Normas complementarias sobre lucha contra la peste porcina africana y otras enfermedades del ganado de cerda (B.O.E. 31 de Octubre).

- Real Decreto 425/1.985, de 20 de Marzo. Epizootias. Programa coordinado para erradicación de la peste porcina africana (B.O.E. 3 de Abril).

- Orden del Mº de Agricultura, pesca y Alimentación de 31 de mayo de 1.985.

Desarrolla el R.D. de 20 de Marzo, de medidas para la erradicación de la peste porcina (B.O.E. 8 de Junio).

CONEJOS:

- Decreto 43/1.986, de 14 de Abril, de la D.G.A, sobre ordenación sanitaria y zootécnica de las explotaciones cunícolas en la Comunidad Autónoma de Aragón. (B.O.A. nº 38 de 29 de Abril).

- Orden de 16 de Marzo de 1.987, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes, por la que se desarrolla el Decreto 43/1.986, de 14 de Abril, sobre ordenación sanitaria y zootécnica de las explotaciones cunícolas, en la Comunidad Autónoma de Aragón (B.O.A. nº 36 de 30 de Marzo).

3.- Viveros e invernaderos.

No podrán situarse en zonas de especial protección y la parte construida no superará el 30 % del territorio ocupado. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas del Suelo No Urbanizable.

4.- Mataderos e industrias alimentarias.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas.

Se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 3.263/1.976 de 26 de Noviembre (B.O.E. 04.02.77) y disposiciones concordantes.

5.- Instalaciones de tratamiento de áridos.

Deberán situarse fuera de la zona de cauces de los ríos en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso al núcleo de población, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficiente. Incorporarán medidas correctoras para evitar la transmisión de polvo al terreno circundante. Se instalarán a más de 500 m. en la dirección de los vientos de cualquier zona urbana.

6.- Canteras.

No se podrán autorizar sin el cumplimiento de lo dispuesto en lo referente a Evaluación de Impacto Ambiental contenido en este P.G.O.U. y en la reglamentación vigente cuando superen los 10.000 m³ de movimiento de tierras.

7.- Garajes y aparcamientos

En todas las zonas excepto en Casco Antiguo, todo edificio de nueva planta, para obtener licencia, deberá contar con una dotación de aparcamientos obligatoria que no podrá ser inferior, salvo casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para la concesión de la licencia, previo dictamen de los servicios técnicos municipales, a lo que a continuación se señala:

- 1 plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento.
- 1 plaza por cada 10 plazas o 100 m² de superficie útil de uso hotelero, sanitario o residencial.
- 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m² de superficie útil de uso comercial, de oficinas o industrial.

El aparcamiento podrá situarse:

- a) En el interior de la parcela
- b) En el interior de la edificación, sea en sótano, semisótano o planta baja.
- c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En los supuestos a) y b), no podrá desligarse la enajenación o tramitación de las plazas de aparcamientos, de las de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compraventa de locales y en los contratos de alquiler.

En el caso c) la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba enunciadas.

Normas de construcción:

Los garajes-aparcamientos, sea o no obligatoria su provisión, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Garajes colectivos:

Accesos:

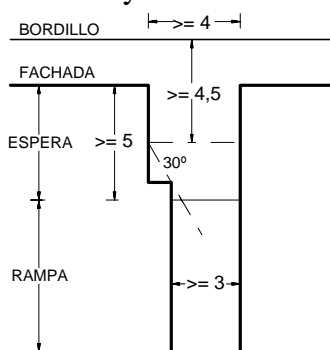
La anchura mínima de los accesos será de 3,00 metros, si bien se tendrá en cuenta lo dispuesto en el párrafo siguiente en cuanto a zonas de espera.

Se admitirá un único acceso de entrada y salida en garajes de menos de 75 plazas, debiendo existir un acceso de entrada y otro de salida cuando se supere dicha cantidad de vehículos.

De situarse los accesos de vehículos en las travesías de carreteras o en lugares afectados por éstas, será preceptivo y vinculante el informe del Organismo competente.

Zonas de espera:

Todos los estacionamientos dispondrán de un espacio de espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 5 m. de fondo mínimo desde la línea de fachada, con pendiente no mayor del 4%.



La anchura de esta zona de espera deberá ser de 4,00 m. en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 m. de fondo con esta anchura.

Podrán autorizarse accesos con zonas de espera de dimensiones menores cuando la capacidad del garaje sea menor de 8 plazas y el acceso al garaje no se realice por montacoches.

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

Accesos para peatones:

Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa y completados, en su caso, por ascensores. Si la capacidad del garaje es mayor de 8 plazas existirá, al menos, un acceso de peatones independiente del de vehículos.

Estos accesos serán de 1 metro de anchura como mínimo, y sus características se ajustarán a las prescripciones en cuanto a evacuación que señale la normativa de prevención de incendios en vigor.

Dimensiones de las plazas de estacionamiento:

La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, será de 2,20 m. de anchura y 4,50 mts de longitud mínima. La anchura podrá quedar reducida puntualmente por pilares estructurales hasta un mínimo de 2,00 m.

Si la plaza estuviera limitada lateralmente por pared, salvo en el caso de aparcamientos en línea, sus dimensiones mínimas serán 2,55 x 4,5 m. Podrán existir elementos que disminuyan la anchura eficaz de la plaza hasta 2,5 m en una longitud máxima de 2,5 m medidos desde el fondo de la plaza.

Si existieran 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, la longitud mínima se incrementará en 50 cm.

La altura mínima libre de cualquier obstáculo, medida en cualquier punto de plaza de aparcamiento, rampa o elemento de circulación de vehículos o personas, será de 2,10 m, incluida puerta de acceso.

El acceso a las plazas de aparcamiento desde los recorridos de circulación, excepto en aparcamientos en línea, quedará garantizado por la inexistencia de obstáculos en el espacio delimitado por la prolongación recta de los límites laterales de la plaza, hasta el pasillo de circulación, con un recorrido máximo de 5 m. Si se superan los 5 m el acceso deberá reunir las condiciones de pasillo de circulación.

Dimensiones de los pasillos de circulación:

Los anchos mínimos de los pasillos serán los siguientes:

En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45°, 3 m.

En calles con estacionamiento en batería, o en espina con ángulo mayor de 45°, 4,50 m.

En los pasillos solo 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 de aparcamiento.

En todos los cambios de dirección o giros deberá poder inscribirse un carril de 3 m de anchura, con un radio mínimo de giro en su eje central de 5 m.

Los pasillos de circulación de personas tendrán una anchura mínima de un metro y no invadirán la superficie destinada a las plazas de aparcamiento. Solo se podrá acceder a través de una plaza de aparcamiento a trastero vinculado a la propia plaza. Los recorridos peatonales deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sobre barreras físicas

Rampas:

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20% y las rampas con vuelta o giro el 16%.

Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 m.

Garajes de viviendas unifamiliares

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

- .- La superficie útil mínima será de 14 m².
- .- Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,55 m. y 5,00 m. de anchura y longitud, respectivamente, sin que las puertas proyectadas puedan invadir el área mínima exigida para la plaza de aparcamiento.
- .- El ancho mínimo del camino de acceso o rampa si la hubiese será de 2,70 m. La espera de la rampa si la hubiere será como mínimo de 2,70 m. de anchura por 3,50 m. de profundidad, con una pendiente máxima del 6%.

Se admite la ventilación natural por comunicación directa con el exterior.

Artículo 68º.-NORMAS DE TRAMITACIÓN

A efectos de la tramitación se distinguen las actividades en tres tipos:

1º) Actividades exentas de calificación conforme al R.A.M.I.N.P.

Se autorizará por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en que sea precisa autorización previa de otros Organismos de la Administración Pública. En especial requerirán esta autorización las que provoquen la ejecución de obras en el suelo no urbanizable, y las sujetas a la legislación vigente sobre el medio natural.

2º) Actividades sujetas a calificación conforme al R.A.M.I.N.P.

La licencia municipal no podrá ser concedida sin la previa calificación e informe de la Comisión Provincial de Medio Ambiente. La solicitud de autorización será realizada ante el Ayuntamiento, presentando la documentación en la forma indicada en la normativa vigente de la Comunidad Autónoma.

3ª) Actividades sujetas a Autorización Ambiental Integrada.

Con carácter previo a cualquier autorización o Licencia Municipal será obligatorio que el expediente se tramite de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2006 de 22 de Junio de Protección Ambiental de Aragón.

Objeto de la autorización ambiental integrada.

1.-La autorización ambiental integrada tiene como finalidad integrar en una única resolución del órgano ambiental de la Administración autonómica las siguientes actuaciones:

- a) Las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos para a implantación y puesta en marcha de las instalaciones en materia de:
- producción y gestión de residuos;
 - suelos contaminados;
 - vertidos al dominio público hidráulico;
 - vertidos al sistema integral de saneamiento;
 - contaminación acústica y atmosférica, incluidas las determinaciones referentes a compuestos orgánicos volátiles, así como, en su caso, la autorización de emisión de gases de efecto invernadero para aquellas instalaciones que la precisen de acuerdo con la normativa reguladora del régimen de comercio de emisión de gases de efecto invernadero.
- b) La autorización especial para construcciones o instalaciones a implantar en suelo no urbanizable prevista en la legislación urbanística cuando aquella sea exigible.
- c) La declaración de impacto ambiental.

El Ayuntamiento o los interesados remitirán la solicitud para su tramitación al órgano ambiental competente de acuerdo con el procedimiento previsto en la citada Ley.

CAPÍTULO XII.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 69º.- Clasificación del suelo

Los terrenos a los que se extiende el presente P.G.O.U., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 213 de la LUA, se clasifican en:

- a) SUELO URBANO
- b) SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- c) SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

SUBTÍTULO I.- CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I.- ÁMBITO Y REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN

Artículo 70º.- SUPERFICIE QUE COMPRENDE

Constituyen el suelo urbano únicamente los terrenos que por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 13 de la LUA, se han comprendido dentro del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 71º.- REQUISITOS PARA CONSTRUIR EN SUELO URBANO:

En Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que le imponen las presentes Ordenanzas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que para cada una de las zonas se establecen en el artículo 73 de estas Ordenanzas. A este respecto es de señalar la existencia de zonas del suelo urbano señaladas como Unidades de Ejecución en las que previamente a la edificación se deberá proceder a completar todos los servicios urbanísticos, e incluso a realizar la parcelación oportuna si fuese necesaria.

Artículo 72º.- CONDICIONES DEL SOLAR:

Tendrán la condición de solares las superficies de Suelo Urbano, que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Acceso rodado.
- b) Abastecimiento de agua.
- c) Evacuación de agua.
- d) Suministro de energía eléctrica.
- e) Alumbrado público
- f) Pavimentación de la calzada.
- g) Encintado de aceras.
- h) Alineaciones oficiales aprobadas.

Artículo 73º.- EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO QUE NO REUNE CONDICIONES DE SOLAR.

Para el posible otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, se requiere que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

Como criterio vinculante para ello, se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones establecidas en el artº 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero sobre garantías de la urbanización en la ejecución urbanística a que se refiere la LUA en su disposición final primera apartado e) que se resumen a continuación:

- a) Que el Proyecto de Urbanización está definitivamente aprobado, y comunicada dicha aprobación a la Comisión Provincial de Urbanismo.
- b) Que se cuente con los permisos y autorizaciones indicados de los órganos competentes en materias sectoriales. (Véase el artº 4º del decreto).
- c) Que las obras de urbanización estén contratadas, con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización.
- d) Que salvo que el Proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el 50 por 100 del coste previsto en dicho proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento.
 1. La garantía de aval por el importe del presupuesto, será reducible en su parte proporcional, por las fases en que se vayan realizando las obras, será válida hasta la terminación y aprobación municipal de las obras.
 2. La constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras, incluidos los actos preparatorios como desmontes, tales movimientos de tierras y otros similares.
 3. El aval será regresivo y actualizable, a medida que se vayan concluyendo las distintas fases de obras previstas.
 4. Cuando se trata de obras sometidas a varias fases de urbanización y no sea imprescindible finalizar todas las obras antes de poner en servicio una parte de la urbanización los Ayuntamientos de capital de provincia para sus municipios, o la Comisión Provincial de Urbanismo para el resto de los municipios podrá autorizar reducciones proporcionales en el importe del aval, que sin conculcar el fondo de este Decreto faciliten la gestión de la urbanización.

Del compromiso se dará cuenta al Registro de la Propiedad y se extenderá a la no ocupación del edificio en tanto no se hayan cumplido los deberes de urbanización.

Artículo 74º.- ALINEACIONES OFICIALES:

Las alineaciones oficiales en Suelo Urbano de las distintas vías del municipio son las reflejadas en el plano de ordenación correspondiente.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 75º.-CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN LAS VIVIENDAS.

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento hueco de dimensión suficiente que de frente a un espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las condiciones siguientes:

- a).- El diámetro sea igual o superior a 12 m. Siendo la distancia mínima en luces rectas perpendiculares al hueco de 9 m.
- b).- Que el diámetro supere la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

Se aplicará, de forma complementaria a estas ordenanzas y en función de su rango, la legislación vigente en materia de habitabilidad promulgada por los organismos competentes.

Artículo 76º.-PROGRAMA MÍNIMO DE LA VIVIENDA

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de una cocina, cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo excepto si existe una sola.

La superficie mínima admisible para una vivienda serán 36 m².

Artículo 77º.-VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

Toda pieza habitable de día o de noche, así como la cocina, tendrá iluminación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta de la misma. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior. En este caso, el fondo total contado a partir del hueco no excederá de ocho metros (8 m). La superficie de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la superficie de iluminación.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir ésta de dormitorio y la superficie total de huecos de la galería no será inferior a la mitad de su fachada; la ventilación entre galería y habitación también será, como mínimo, el doble de la fijada en el primer caso.

En el caso de carpinterías correderas, la superficie computada a efectos de ventilación será la de todas las hojas que se desplacen.

Se podrá considerar como ventilación exterior aquella que abra sobre los espacios de la vía pública y sobre patios de parcela o de manzana en los que se pueda inscribir una circunferencia de tres metros (3 m) de dimensión mínima.

Los baños principales y los pasillos podrán ventilar a patios interiores de dimensión tal que se pueda describir una circunferencia de diámetro mínimo de dos metros (2 m).

Los baños, aseos y retretes ventilarán preferentemente al exterior, de manera directa. No obstante, se podrá autorizar el uso de chimeneas de ventilación que comuniquen directamente con el exterior y que sobresalgan al menos medio metro (0,50 m) sobre la cubierta.

Artículo 78º.-DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PIEZAS HABITABLES.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: en las viviendas de un solo dormitorio, diez metros cuadrados (10 m²) y veinticinco metros cúbicos (25 m³) de volumen. En las viviendas de más de un dormitorio, los dormitorios de una sola cama, tendrán como mínimo seis metros cuadrados (6 m²) de superficie y quince metros cúbicos (15 m³) de volumen, disponiendo al menos de un dormitorio de 10 m²; sala de estar, catorce metros cuadrados (14 m²); cocina, seis metros cuadrados (6 m²); aseos, tres metros cuadrados (3 m²). Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 18 metros cuadrados (18 m²).

La anchura mínima del pasillo de acceso a las viviendas será de un metro, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura mínima será de un metro y veinte centímetros (1,20 m).

Artículo 79º.- LUCES ENFRENTADAS ENTRE VIVIENDAS O DE EDIFICIOS CON DISTINTO USO: LUCES RECTAS

La distancia entre los huecos que den iluminación o piezas habitables o de edificios distintos, será como mínimo de tres metros (3 m) entre los puntos centrales de dichos huecos.

La longitud perpendicular desde el eje del hueco, hasta el paramento ciego más próximo será, también, como mínimo de tres metros (3 m).

Artículo 80º.-DIMENSIONES DE PORTALES

Cuando el portal sirva a más de dos viviendas deberá tener unas dimensiones mínimas en todos los sentidos de, al menos, dos metros (2 m). Si corresponde a una o dos viviendas solamente el portal de entrada no tendrá una anchura inferior a un metro veinte (1,20 m).

Artículo 81º.-DIMENSIONES DE LAS ESCALERAS DE VECINOS

Las escaleras se dispondrán siempre con iluminación y ventilación directas en fachada o cubierta, de superficie mínima 0,40 metros cuadrados en cada planta, salvo en viviendas unifamiliares. El ancho mínimo de las escaleras será de un (1,00) metro para cada tramo.

Los peldaños tendrán una altura máxima de tabicas de dieciocho centímetros y medio (18,5 cm) y anchura mínima de huella, sin contar el vuelo sobre la tabica, de veintiocho centímetros (28 cm).

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas a éstas será de 25 cm.

El diseño de escaleras curvas así como de aquellas que deban ser utilizadas en casos de emergencia y las que deban de ser protegidas a efectos de evacuación, cumplirán con lo dispuesto en la DB vigente.

El diseño de las escaleras de viviendas unifamiliares será libre manteniendo una anchura mínima de 80 cm en todo caso.

Artículo 82º.-CONDICIONES DE BAÑOS Y RETRETES

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero de cualquiera de los materiales existentes en el mercado.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos, u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,50 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 2,00 metros.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

La instalación de agua comprenderá red de agua caliente y red de agua fría. Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavabos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

Artículo 83º.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN.

Las obras de rehabilitación se adaptarán al contenido de las anteriores normas, en el ámbito de la intervención de que se trate, sin embargo no se obligará a renovar las condiciones volumétricas, estructurales o de ventilación e iluminación de las estancias, a menos que se proyecte una renovación profunda de la edificación que admita la incorporación dichas mejoras.

Artículo 84º.- NORMAS BÁSICAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN PREVENCIÓN DE INCENDIOS, CONDICIONES TÉRMICAS, ACÚSTICAS, ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, ETC.

Con cada Proyecto de nueva planta, acondicionamiento o apertura de actividad o local, será preceptiva la incorporación de un Anexo en el que se justifique el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación el CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN y otros Decretos en vigor, para su evaluación por el técnico municipal correspondiente.

Artículo 85.- LOCALES DESTINADOS A OFICINAS COMERCIO E INDUSTRIA

Los locales destinados a oficinas comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 5 m²/puesto de trabajo y un volumen de 13 m³/puesto de trabajo.

Estarán debidamente iluminados y ventilados natural o artificialmente, garantizándose la renovación del local de acuerdo con la actividad realizada.

Así mismo, deberán estar dotados de locales de aseo que no comuniquen directamente con los locales de trabajo, sino que exista un local interpuesto, que podrá utilizarse para la colocación de lavabos.

Los servicios, constarán de un cuarto con retrete y lavabo por cada veinte empleados o fracción, de superficie mínima 1,20 m. debidamente ventilado. A partir de 5 empleados se separarán por sexos, siendo en los demás casos alternativos.

Se cumplirá la normativa vigente en materia de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 86º.- ADECUACIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN DE UN EDIFICIO.

Cuando sobre una edificación existente se proyecte realizar alguna reforma o modificación (interior o exterior) de la misma, se conservarán todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, recuperándolos o integrándolos en la nueva edificación, así como aquellos otros elementos interiores u ocultos que pudieran aparecer, que también se habrán de incorporar.

En todos los casos en los que se modifique alguno de los elementos fundamentales de la edificación, a los que se refiere este Capítulo, será preciso acompañar Proyecto o Memoria Justificativa de las soluciones propuestas, suscrito por técnico competente para ello. Es competencia y responsabilidad del Ayuntamiento analizar si los diversos proyectos técnicos que se les presenten están suscritos por técnico con competencias profesionales suficientes.

Artículo 87º.- FACHADAS

Criterios compositivos y de tratamiento general:

Entre los diversos elementos compositivos de fachada, deberá existir una relación, tanto de proporción como de ubicación, que constituya el sistema compositivo de la misma. En este sentido, los huecos de planta baja que, para permitir el paso de vehículos, deban tener mayor tamaño, quedarán integrados en el sistema general de fachada, y descompuesta su proporción en elementos relacionados con los otros de la fachada.

- Los locales comerciales en plantas podrán incorporar rótulos o carteles anunciadores integrados en la composición general del edificio de manera que mantengan un carácter subordinado. Se solucionarán cumpliendo las normas técnicas de instalación que sean de aplicación.

- En el caso de las fachadas o paredes medianeras que hubieren de quedar, aunque sea de modo provisional, al descubierto (visibles desde el espacio público), serán revocadas o tratadas con materiales similares a los de fachada por cuenta de quien los deje a la vista, salvo si se trata de edificios existentes de más alturas de las permitidas, en cuyo caso les será exigible a los propietarios de los mismos el tratamiento exigido a las demás.

En cada Zona se guardarán además las normas específicas de esta.

Artículo 88º.- CUBIERTAS: FORMA Y MATERIALES

La cubierta será preferentemente inclinada y a dos aguas. Se admiten, no obstante las cubiertas aterrazadas. Los elementos de fábrica que en ella se dispusieran no podrán, en ninguno de sus puntos, superar la altura de 3,50 m. medida perpendicularmente sobre la cara superior del forjado de techo de la última planta, hasta la altura superior de la línea de la cornisa o del caballete de cumbrera.

Materiales de cubierta

Se recomiendan los siguientes con carácter general:

- .- Teja cerámica curva (teja árabe).
- .- Tejas de cemento curvas o planas en colores ocres o rojizos.
- .- Baldosa cerámica, pétreo o grava suelta en zonas aterrazadas.
- .- Cubiertas ajardinadas.

Se prohíben en Casco Antiguo y zona de Ampliación de Casco:

- .- La teja de cemento de color negro
- .- Las losetas de material asfáltico en plaquetas
- .- Chapas metálicas en color natural o metálico.

En cada zona se guardarán además las normas específicas de ésta.

Artículo 89º.- CERRAMIENTO DE PARCELAS Y EDIFICACIONES

Los cerramientos de los solares no edificados deberán situarse sobre la Alineación oficial. Se considerarán solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento en el plazo de tres meses.

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada en las zonas consolidadas del Casco Antiguo y de Ampliación de Casco y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, teniendo como mínimo una altura de dos metros (2 m), y como máximo tres metros y medio (3,50 m).

En el resto del suelo urbano se permitirán cerramientos opacos o diáfanos y su altura máxima será de dos metros (2,00 m).

Cuando los bajos comerciales o la planta baja de un edificio no vayan a ocuparse de inmediato, se realizará un cerramiento provisional con materiales y acabado en consonancia con los de la fachada, permitiéndose huecos de ventilación en su parte alta.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el vallado en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

Cuando se autoricen usos provisionales, el Ayuntamiento resolverá sobre el cierre o no de los solares afectados.

Artículo 90º.- CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los propietarios están obligados a mantener en correcto estado de conservación, seguridad e higiene todos los paramentos y elementos de la edificación que den a la vía pública o sean visibles desde la misma, debiendo para ello proceder a su reparación o, en su caso, a su pintura, blanqueo o revoco cuando sea necesario y siempre que así lo disponga el Ayuntamiento. Este podrá, asimismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que están manifiestamente en contradicción con los artículos anteriores sobre materiales y acabados, y que no hubiesen obtenido Licencia Municipal de obras con anterioridad a la vigencia del P.G.O.U.

Los cierres provisionales de puertas o huecos sólo podrán hacerse en las condiciones previstas para las plantas bajas en el artículo anterior.

CAPÍTULO II.- CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 91º.- ZONAS DEL SUELO URBANO

El suelo urbano queda calificado en las siguientes zonas:

- 1.- CASCO ANTIGUO
- 2.- AMPLIACIÓN DE CASCO
- 3.- EDIFICACIÓN ABIERTA
- 4.- INDUSTRIAL
- 5.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
- 6.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- 7.- SISTEMA DE COMUNICACIONES

SUBTÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES EN ZONA DE CASCO ANTIGUO

Artículo 92.- DEFINICIÓN DE LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Corresponde a la edificación en manzana cerrada y, en general a las que con esta ordenanza se califican. Se caracterizan por su alineación con la calle, sin retranqueos, resolviendo el interior de las manzanas mediante patios de manzana, de parcela o de luces. El uso principal es el de vivienda unifamiliar en altura.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO

Artículo 93º.- USOS ADMITIDOS:

El uso dominante es el de vivienda agraria compatible con actividades artesanales, agrícolas y comerciales que no supongan una molestia respecto del uso principal.

Los usos admitidos en el Casco Antiguo son los siguientes:

USO RESIDENCIAL: Considerado como uso dominante la vivienda unifamiliar. Se admite la vivienda colectiva siempre que no se de acceso a más de 3 viviendas por rellano.

USO COMERCIAL: Pequeño comercio, de hasta 250 m², en planta baja.

USO HOTELERO: Hasta 25 dormitorios y 500 m².

OFICINAS: Sin limitaciones.

ESPECTÁCULOS: En edificio independiente. Se prohíben en planta sótano.

RELIGIOSO: Sin limitaciones.

CULTURAL: Sin limitaciones.

DEPORTIVO: Sin limitaciones.

REPRESENTATIVO: Sin limitaciones.

INDUSTRIAL: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente. Se permiten las industrias artesanas y talleres en planta baja con un máximo de 10 C.V. de potencia instalada, 100 m² de sup. útil y 45 Db de nivel sonoro máximo a una distancia mínima de 10 m de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda afectada más próxima, medidos con sonómetro escala A.

Durante la noche el nivel sonoro máximo será inferior a 36 Db. midiéndose de la misma manera que durante el día

ALMACENAMIENTO: Prohibidos todos aquellos que requieran el acceso de vehículos de más de 20 Tn o que estén calificados por sus características como nocivas, insalubres, peligrosas o molestas. Se prohíben locales de más de 200 m² útiles.

GANADERO: Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicándose a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permiten las explotaciones domésticas según lo descrito en el Decreto 200/97 Directrices parciales Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico y sanitario para los vecinos y viandantes.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 94º.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

La altura máxima edificable con carácter general será de diez metros 10 m B+2 si bien en determinadas calles y plazas indicadas en los planos de ordenación se indican aquellos frentes de manzana en los que se admite una altura de (12,5 m.) y cuatro plantas (B+3).

En todos los casos la altura máxima se medirá de acuerdo con lo indicado en el Capítulo X de estas ordenanzas.

Artículo 95º.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La Edificabilidad máxima es 2,5 m²/m².

Artículo 96º.- OCUPACIÓN MÁXIMA. TAMAÑO DE LA PARCELA

En planta baja:

- .- Uso de vivienda: 70%
- .- Otros usos: 100% siempre que se garantice la ventilación de los espacios por medios artificiales no molestos.

Plantas alzadas: La ocupación se regula a través de los fondos de la edificación.

El tamaño mínimo de la parcela será de 100 m², admitiéndose la existente.

Artículo 97º.- FONDOS MÁXIMO Y MÍNIMO:

En planta baja no se establece fondo máximo. Para las plantas alzadas el fondo se regula de la siguiente manera:

15 m en parcelas plurifamiliares

20 m en parcelas unifamiliares

Se permite un fondo edificable mínimo de 8 metros en todas las plantas, aunque esto suponga una elevación de los límites anteriores.

No podrán abrirse ventanas o balcones con vistas rectas sobre la finca vecina a menos de tres metros del eje de la medianera o edificación vecina.

Artículo 98º.- VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS:

Se permiten los aleros con un vuelo de 30 cm sobre el máximo vuelo permitido.

No se permiten cuerpos volados cerrados. Los vuelos abiertos deberán estar a una altura mínima de tres metros. Y sus antepechos serán de barandilla metálica o de madera. El vuelo abierto máximo permitido será en función de las dimensiones de la calle.

<u>Ancho de calle</u>	<u>vuelo máximo</u>
menor de 4 m.	0,15 m
entre 4 y 6 m.	0,30 m.
mayores de 6 m.	0,70 m.

La separación del vuelo a la medianera será igual o mayor al vuelo permitido.

Artículo 99º.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. FRENTE DE FACHADA

La edificación se alinearán con el vial permitiéndose únicamente pequeños retranqueos o ajustes que mejoren la accesibilidad, siempre que como resultado no queden medianeras al descubierto, o estas queden tratadas en la misma operación. El espacio así ampliado deberá cederse al Ayuntamiento urbanizado en continuidad con la calzada o acera.

Se intentará mantener el parcelario existente. No se permitirán nuevas edificaciones con fachadas superiores a 15 m. lineales, a menos que, se garantice mediante la composición de la fachada o por la alternancia de colores o materiales la fragmentación de la misma.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 100º.- 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 con las edificaciones existentes. Para ello, se señalan las disposiciones siguientes:

- a) No se permitirán otros materiales vistos que la mampostería de piedra y el bloque con aparejo a buena vista en tonos de color similares a los existentes en los edificios tradicionales colindantes y excepcionalmente los ladrillos a cara vista en colores pastel o claros, si existen en el entorno inmediato.
- b) Cualquier otro material de fachada, deberá ser revocado y/o pintado en tonos claros de color terrizo.
- c) Se cuidará que la forma y las dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con las de las tradicionales existentes o contrasten adecuadamente. No se utilizarán otras carpinterías que la de madera natural o pintada, metálica pintada o lacada, y de PVC.
- d) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán igual tratamiento a las fachadas.
- e) Las cubiertas serán de teja árabe o teja plana de colores ocres o rojizos, similares a los existentes, quedando expresamente prohibido el uso de teja negra y la pizarra. El edificio dispondrá de aleros en las fachadas. La realización de terrazas o azoteas no sobrepasará el 35% de la superficie de la cubierta.
- f) En los supuestos en que puedan existir espacios habitables bajo la cubierta, la iluminación y ventilación de los mismos realizada por medio de huecos sobre el plano de cubierta no serán superiores a 1,50 m² cada uno, ni la superficie total de estos superior a 1/10 de la superficie del paño de cubierta donde estén situados. No podrán abrirse, mansardas ni buhardas, salvo para permitir la ventilación de las cámaras espacios no habitables. Se permite la apertura de huecos verticales no visibles desde la vía pública para el acceso a eventuales terrazas.
- g) Las bajantes de aguas pluviales podrán quedar vistas siempre que no invadan la vía pública en los tres primeros metros de altura, contada desde el nivel de la acera.

Artículo 101º.- OBRAS EN EDIFICACIONES EXISTENTES:

A fin de conservar lo mejor posible el carácter del pueblo y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

- a) No se permitirán reformas que alteren el carácter pintoresco de la fachada, tendiéndose a la reutilización de los arcos de puertas y galerías cegados en reformas anteriores, salvo que la propuesta sea de calidad superior a lo existente.
- b) Si se hiciera precisa la apertura de nuevos huecos se observarán las prescripciones para obras nuevas.
- c) Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos o destacables. (arcos o dinteles de puertas, escudos, rejas, enmarcados en piedra de ventanas, peanas de ventanas o balcones, ménsulas, aleros, impostas, galerías, etc.).

En las edificaciones de interés arquitectónico además de lo especificado en los párrafos anteriores, no se permiten alteraciones en las texturas de los muros de fachada fuera de la recuperación de la original.

SUBTÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES EN ZONA AMPLIACIÓN DE CASCO

ARTÍCULO 102º.- DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Corresponde a la edificación en manzana cerrada en prolongación del ámbito histórico que constituye el Casco Antiguo al sur de la Calle Mayor, al Oeste de la calle de la Virgen y al este de la Calle Fueros de Aragón y, en general a las que con esta ordenanza se califican. Se caracterizan por su alineación con la calle, sin retranqueos, resolviendo el interior de las manzanas mediante patios de manzana, o de parcela. El uso principal es el de vivienda plurifamiliar.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO

Artículo 103.-USOS ADMITIDOS:

El uso dominante es el de vivienda compatible con actividades artesanales, agrícolas y comerciales que no supongan una molestia respecto del uso principal. Sin embargo en esta zona han de desarrollarse el resto de usos que precisan de una mejor accesibilidad viaria que la que se produce en el Casco Antiguo, por lo que se permiten la mayoría de usos sin limitaciones.

Los usos admitidos son los siguientes:

USO RESIDENCIAL: Considerado como uso dominante la vivienda colectiva. Los edificios recayentes a viario de anchura superior a 6 m. deberán disponer de, al menos, una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.

USO COMERCIAL: Sin limitación.

USO HOTELERO: Sin limitación. Debiendo disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

OFICINAS: Sin limitaciones.

ESPECTÁCULOS: Se prohíben en planta sótano.

RELIGIOSO: Sin limitaciones.

CULTURAL: Sin limitaciones.

DEPORTIVO: Sin limitaciones.

REPRESENTATIVO: Sin limitaciones.

INDUSTRIAL: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente. Se permiten las industrias artesanas y talleres en planta baja con un máximo de 25 C.V. de potencia instalada, 250 m² de sup. útil y 45 DbA de nivel sonoro máximo a una distancia mínima de 10 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda afectada más próxima, medidos con sonómetro escala A. Durante la noche el nivel sonoro máximo será inferior a 36 DbA. midiéndose de la misma manera que durante el día

ALMACENAMIENTO: Prohibidos todos aquellos que requieran el acceso de vehículos de más de 20 Tm. o que estén calificados por sus características como nocivas, insalubres, peligrosas o molestas. Se prohíben locales de más de 500 m² útiles.

GANADERO: Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicándose a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite como uso doméstico según el decreto 200/1997 de 29 de diciembre, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico y sanitario para los vecinos y viandantes: 4 cabezas de ovino-caprio, 2 cabezas de vacuno, 3 cabezas de porcino, 10 conejos, 30 aves, 2 equinos, 2 perros y hasta 2 unidades de otras especies. Cumpliendo las normas higiénico sanitarias vigentes.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 104.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

La altura máxima edificable con carácter general será de diez metros 10 m (B+2) si bien en determinadas calles y plazas indicadas en los planos de ordenación se indican aquellos frentes de manzana en los que se admite una altura de (12,5 m.) y cuatro plantas (B+3).

En todos los casos la altura máxima se medirá de acuerdo con lo indicado en el Capítulo X de estas ordenanzas.

Artículo 105.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima es de 2 m²/m².

Artículo 106.- OCUPACIÓN MÁXIMA. TAMAÑO DE LA PARCELA

En planta baja:

- .- Uso de vivienda: 70%
- .- Otros usos: 100% siempre que se garantice la ventilación de los espacios por medios artificiales no molestos.

Plantas alzadas: 70%

El tamaño mínimo de la parcela será de 100 m²; admitiéndose la existente.

Artículo 107.- FONDOS MÁXIMO Y MÍNIMO:

El fondo máximo en plantas alzadas es de 15 metros.

Se permite un fondo edificable mínimo de 8 metros en todas las plantas, aunque esto suponga una elevación de los límites anteriores.

No podrán abrirse ventanas o balcones con vistas rectas sobre la finca vecina a menos de dos metros del eje de la medianera, y a tres metros de la edificación vecina.

Artículo 108º.- VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS:

Se permiten los aleros con un vuelo de 30 cm sobre el máximo vuelo permitido.

Los vuelos abiertos deberán estar a una altura mínima de tres metros de la rasante de la acera. La superficie frontal de los vuelos cerrados no superará el 50% de la superficie de la fachada excluyendo del cómputo a la planta baja. Los vuelos máximos estarán en función de las dimensiones de la calle, y se separarán de la medianera una dimensión no inferior al vuelo.

<u>Ancho de calle</u>	<u>vuelo máximo</u>
menor de 4 m	0,15 m
entre 4 y 6 m	0,30 m
mayores de 6 m	0,70 m

Artículo 109º.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. FRENTE DE FACHADA

La edificación se alineará con el vial permitiéndose únicamente pequeños retranqueos para regularizar el viario, siempre que mejoren la accesibilidad, y que como resultado no queden medianeras al descubierto, o estas queden tratadas en la misma operación. El espacio así ampliado deberá cederse al Ayuntamiento urbanizado en continuidad con la calzada o acera.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 110º.- EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA:

Se señalan las disposiciones siguientes:

- a) La utilización de los materiales de fachada será libre.
- b) Se cuidará que la forma y las dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con las de las tradicionales existentes o contrasten adecuadamente.
- d) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán igual tratamiento a las fachadas.
- e) Las cubiertas serán en general de teja árabe o teja plana de colores ocres o rojizos, similares a los existentes, quedando expresamente prohibido el uso de teja negra y la pizarra. La realización de azoteas no sobrepasará el 50% de la superficie de la cubierta.
- f) En los supuestos en que puedan existir espacios habitables bajo la cubierta, la iluminación y ventilación de los mismos realizada por medio de huecos sobre el plano de cubierta no serán superiores a 1,50 m² cada uno, ni la superficie total de estos superior a 1/8 de la superficie del paño de cubierta donde estén situados. No podrán abrirse, mansardas ni buhardas, salvo para permitir la ventilación de las cámaras espacios no habitables. Se permite la apertura de huecos verticales no visibles desde la vía pública para el acceso a eventuales terrazas.
- g) Las bajantes de aguas pluviales podrán quedar vistas siempre que no invadan la vía pública en los tres primeros metros de altura, contada desde el nivel de la acera.

SUBTÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES EN ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 111º.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Comprende edificaciones en bloque aislado en general con independencia de la alineación de vial, en las que se utilizan los espacios no edificados de la parcela de manera mancomunada poseyendo un sistema de accesos compartidos por varias unidades residenciales.

La ordenación perseguida por este modelo es la de una edificación abierta variada y flexible que pueda permitir la integración de los modelos de crecimiento tradicionales marcados por su lento desarrollo, con las nuevas implantaciones de más amplia y rápida ejecución, produciendo un enriquecimiento de los espacios de utilización colectiva, que vengan a sustituir a los tradicionales patios cerrados de manzana.

Los bloques quedarán, en general, separados por espacios libres ajardinados cuya plantación y conservación serán de cuenta de los propietarios de las fincas. La separación entre ellos garantizará el asoleo de los edificios.

Se establecen tres grados en función de su intensidad edificatoria y usos admitidos

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO

Artículo 112º.- USOS ADMITIDOS:

El uso dominante es el de vivienda plurifamiliar compatible con actividades artesanales, agrícolas y comerciales que no supongan una molestia respecto del uso principal. Sin embargo en esta zona han de desarrollarse el resto de usos que precisan de una mejor accesibilidad viaria que la que se produce en el Casco Antiguo, por lo que se permiten la mayoría de usos sin limitaciones.

Los usos admitidos son los siguientes:

USO RESIDENCIAL:

Grado 1: Considerado como uso dominante la vivienda colectiva,

Grado 2 Considerado como uso dominante la vivienda colectiva se admite también la unifamiliar.

Grado 3. Considerado como uso dominante la vivienda unifamiliar se admite también la colectiva

En todos los casos se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Se admite no obstante la mancomunidad de aparcamiento y otros servicios colectivos, tales como, piscina, telecomunicaciones, otras instalaciones, etc.

USO COMERCIAL: Sin limitación

USO HOTELERO: Sin limitación. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación

OFICINAS: Sin limitaciones.

ESPECTÁCULOS: Se prohíben en planta sótano.

RELIGIOSO: Sin limitaciones.

CULTURAL: Sin limitaciones.

DEPORTIVO: Sin limitaciones.

REPRESENTATIVO: Sin limitaciones.

INDUSTRIAL: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente. Se permiten las industrias artesanas y talleres en planta baja con un máximo de 25 C.V. de potencia instalada, 250 m² de sup. útil y 45 Db de nivel sonoro máximo a una distancia mínima de 10 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda afectada más próxima, medidos con sonómetro escala A. Durante la noche el nivel sonoro máximo será inferior a 36 Db. midiéndose de la misma manera que durante el día

ALMACENAMIENTO: Prohibidos todos aquellos que requieran el acceso de vehículos de más de 20 Tm. o que estén calificados por sus características como nocivas, insalubres, peligrosas o molestas. Se prohíben locales de más de 500 m² útiles.

GANADERO: Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicándose a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite como uso doméstico según el decreto 200/1997 de 29 de diciembre, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico y sanitario para los vecinos y viandantes: 4 cabezas de ovino-caprio, 2 cabezas de vacuno, 3 cabezas de porcino, 10 conejos, 30 aves, 2 equinos, 2 perros y hasta 2 unidades de otras especies. Cumpliendo las normas higiénico sanitarias vigentes.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 113º.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

Grado 1: La altura máxima edificable será de 12,50 metros (B+3), medidos en cada punto de la parcela.

Grado 2: La altura máxima edificable será de 10 metros (B+2), medidos en cada punto de la parcela.

Grado 3: La altura máxima edificable será de 9 metros (B+2), medidos en cada punto de la parcela.

Artículo 114º.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Edificabilidad máxima de 1,5 m²/m².

Artículo 115º.- TAMAÑO DE LA PARCELA. OCUPACIÓN MÁXIMA

Grado 1: La parcela mínima será igual o superior a 800 m². La ocupación máxima será del 50% en cada planta.

Grado 2: La parcela mínima será igual o superior a 400 m². La ocupación máxima será del 60% en cada planta.

Grado 3: La parcela mínima será igual o superior a 125 m². La ocupación máxima será del 70% en cada planta.

No obstante la parcela asignada a cada vivienda que se proyecte podrá ser menor, en la proporción en la que comparta otros espacios comunes privados (no viales) con otras viviendas en régimen de propiedad horizontal.

Se admite la edificación en parcelas existentes inferiores a 100 m² como en las denominadas "Casas Baratas" del Barrio de la Virgen del Rosario.

En estas parcelas, de superficie inferior a los 100 m², que no podrán ser resultado de una reparcelación posterior a la fecha de vigencia del Plan, se permitirá la edificación mínima de una vivienda de hasta 100 m². construídos, cumpliendo con las condiciones de separación por luces y vistas establecidas en el Código Civil.

Se admite la edificación en parcelas existentes inferiores a 125 m² como en las denominadas "Casas Baratas" del Barrio de la Virgen del Rosario. En estas parcelas, de reparcelación anterior a la fecha de vigencia del Plan, se permitirá la edificación mínima de una vivienda de hasta 100 m² construídos, cumpliendo con las condiciones de

separación por luces y vistas establecidas con carácter general, con independencia de que puedan superarse la edificabilidad máxima de 1,5 m²/m².

Artículo 116º.- RETRANQUEOS

Grados 1 y 2

La edificación se retranqueará un mínimo de cuatro metros de los linderos y la mitad de la altura del edificio más alto, excepto en la alineación de fachada, salvo que no se cumpla la condición anterior respecto de los edificios situados al otro lado del vial. En este caso si el retranqueo resultante es inferior a 3 metros, dicho espacio deberá ser urbanizado en prolongación de la acera, pudiendo acoger zonas de vegetación, pero nunca delimitarse o vallarse, pudiendo como máximo elevar zócalos de altura inferior a 50 centímetros para la contención de tierras o jardines.

Si el retranqueo es igual o superior a 3 metros, dicho espacio podrá ser cerrado mediante una valla de las condiciones que se determinan mas adelante.

En ningún caso los retranqueos originarán medianerías al descubierto, salvo que se estudie un mismo tratamiento que a las fachadas en el mismo proyecto de obras.

Grado 3

La edificación se retranqueará un mínimo de tres metros de los linderos excepto en la alineación de fachada. En esta se admite retranqueo nulo o inferior a 3 m , si bien, en este caso, dicho espacio deberá ser urbanizado en prolongación de la acera, pudiendo acoger zonas de vegetación, pero nunca delimitarse o vallarse, pudiendo como máximo elevar zócalos de altura inferior a 50 centímetros para la contención de tierras o jardines

Si el retranqueo es igual o superior a 3 metros, dicho espacio podrá ser cerrado mediante una valla de las condiciones que se determinan mas adelante.

En ningún caso los retranqueos originarán medianerías al descubierto, salvo que se estudie un mismo tratamiento que a las fachadas en el mismo proyecto de obras.

Artículo 117º.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Mediante Estudio de Detalle se admitirá prescindir del retranqueo a los linderos cuando la construcción vaya adosada a otra de la parcela contigua, que está prevista en la ordenación. En este caso será preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación, por parte del propietario de la parcela colindante, de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada.

También podrán realizarse mancomunidades de patio entre parcelas colindantes al objeto de computar las distancias totales entre edificaciones de diferentes parcelas, y también realizar particiones dentro de las mismas en un proyecto unitario que respete las distancias mínimas entre edificaciones. A estos efectos, la valla o pared divisoria en planta baja, siempre que su altura no supere los 2 m, no se tendrá en cuenta como interruptora del patio.

Se permitirá la colocación de edificaciones en el interior de la manzana pudiendo diseñarse para ello viales interiores de uso privado que se determinarán mediante Estudio de Detalle en los que la separación entre bloques deberá ser igual o superior a la altura del bloque mas alto, salvo justificación de asoleo a la estancia principal de cualquier vivienda de al menos dos horas en el solsticio de invierno.

Artículo 118º.- VUELOS:

No se admiten vuelos que invadan los retranqueos o separación a linderos indicados en los artículos anteriores. Únicamente se admitirán vuelos sobre dichos límites en aleros, que excederán 30 cm como máximo sobre las separaciones o retranqueos mínimos.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 119º.- FORMA Y MATERIALES DE LAS EDIFICACIONES.

La edificación será libre en cuanto a la forma y materiales debiendo cumplir, no obstante, las limitaciones establecidas con carácter general.

Artículo 120º.- VALLAS O CIERRES DE TERRENOS Y SOLARES:

En los vallados o cierres de terrenos o solares, la altura mínima de los mismos será de dos metros para solares sin habitar tanto en fachada como en linderos, y tendrá la consideración de máximo para los solares habitados en fachada.

En este último caso se dispondrán los cerramientos mediante un zócalo de fábrica, de altura máxima 100 cm, sobre el cual se plantarán setos vegetales o rejas metálicas, hasta completar la altura máxima de 2,00 m. Podrán disponerse, de manera rítmica y a modo de anclaje, machones de fábrica en toda su altura. Las citadas alturas se medirán en el punto medio de la alineación.

En caso de calles en pendiente se escalonará el cerramiento de manera de las alturas del cerramiento no superen en 50 cm las máximas en el punto medio de cada escalonamiento.

SUBTÍTULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES EN ZONA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 121º TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que por sus características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas, con la debida independencia, pueden emplazarse junto a zonas de otros usos, sin que produzcan molestias intolerables. El nivel de ruido que se transmita a la zona residencial debe ser inferior a 45 db.

En esta zona, de manera expresa, se tendrá en consideración el Real Decreto 1254/1999 de 16 de Julio por el que se aprueban las medidas de control de riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan materias peligrosas.

La disposición de la edificación corresponde al tipo de nave-nido, que es la que se ha consolidado.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO

Artículo 122º.- USOS ADMITIDOS:

El uso principal será el industrial o de almacenaje, permitiéndose los compatibles con el mismo enumerados a continuación y debiendo en todo caso resolverse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

USO RESIDENCIAL: Con un límite máximo en número de una por parcela, para uso exclusivo del personal de guardia de la empresa. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y la superficie edificada no superará el 15% de la dedicada a industria.

USO COMERCIAL: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación

USO HOTELERO: Deberá localizarse en manzana completa y mediante Estudio de Detalle. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación

OFICINAS: Sin limitaciones.

ESPECTÁCULOS: En parcela independiente Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Se prohíben en planta sótano.

RELIGIOSO: En parcela independiente. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

CULTURAL: Sin limitaciones.

DEPORTIVO: En parcela independiente. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

REPRESENTATIVO: Sin limitaciones.

GANADERO: Se permite como uso doméstico según el decreto 200/1997 de 29 de diciembre, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico y sanitario para los vecinos y viandantes: 4 cabezas de ovino-caprino, 2 cabezas de vacuno, 3 cabezas de porcino, 10 conejos, 30 aves, 2 equinos, 2 perros y hasta 2 unidades de otras especies. Cumpliendo las normas higiénico sanitarias vigentes.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 123º.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

La altura máxima edificable será de 10 metros (dos plantas). Permitiendo sobrepasarla con elementos aislados que sean indispensables para el desarrollo de la actividad. Se permitirán entre plantas con los criterios establecidos en las condiciones generales.

Artículo 124º.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Edificabilidad máxima de 1,5 m²/m².

Artículo 125º.- TAMAÑO DE LA PARCELA. OCUPACIÓN MÁXIMA

La parcela mínima será igual o superior a 350 m². La ocupación máxima será del 100%, salvo en el caso de industrias de transformación de materias primas en las que se observarán retranqueos a los linderos que se citan en el artículo siguiente.

Artículo 126º.- RETRANQUEOS

La posición de la edificación principal se retranqueará un mínimo de tres metros de la alineación oficial.

Se permitirán adosamientos a los linderos laterales conformando naves-nido siempre que se aporte acuerdo entre los colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad. En este caso se guardarán las medidas necesarias para evitar la propagación de incendios de acuerdo con DB-SI del CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN así como el Reglamento de protección contra incendios en Establecimientos Industriales.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 127º.- FORMA Y MATERIALES DE LAS EDIFICACIONES.

La edificación será libre en cuanto a la forma y materiales debiendo cumplir, no obstante, las limitaciones establecidas con carácter general.

Artículo 128º.- VALLAS O CIERRES DE TERRENOS Y SOLARES:

En los vallados o cierres de terrenos o solares, la altura mínima de los mismos será de dos metros para solares sin habitar tanto en fachada como en linderos, y tendrá la consideración de máximo para los solares habitados en fachada.

En este último caso se dispondrán los cerramientos mediante un zócalo de fábrica, de altura máxima 100 cm, sobre el cual se plantarán setos vegetales o rejas metálicas, hasta completar la altura máxima de 2,00 m. Podrán disponerse, de manera rítmica y a modo de anclaje, machones de fábrica en toda su altura.

SUBTÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO

Artículo 129º.- DESTINO DE LOS EQUIPAMIENTOS

Uso principal: Todos aquellos que puedan prestar un servicio general a la sociedad: Como referencia no exhaustiva indicamos los siguientes: Docente, Deportivo, Asistencial, Sanitario, Cultural, Religioso. Pueden ser públicos o privados.

En todo caso, la modificación del destino de los terrenos reservados en los Planes para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses, aun tratándose de reservas establecidas en el Plan General.

Uso compatible: Viviendas para el personal al servicio del uso principal, como por ejemplo: Viviendas para el maestro, secretario de Ayuntamiento, párroco o alguacil.

Artículo 130º.- LEGISLACIÓN. CONDICIONES HIGIÉNICO- SANITARIAS Y DE SEGURIDAD

Todos los edificios y locales ubicados en las áreas que comprende la Zonificación de Equipamiento deberán cumplir con la legislación vigente correspondiente al uso destinado, y en particular el Rº General de Policía de Espectáculos (R.D. del 27 de Agosto de 1.982), así como la NBE-CPI y todas las Instrucciones sectoriales dictadas por los Ministerios o Consejerías competentes.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 131º.- ALTURAS

La altura máxima será de 3 plantas (10,50 m). No obstante, podrán elevarse elementos singulares sobre la altura máxima a modo de torreones, remates, frontones, cuerpos de campanas o cualquier otro tipo de elemento similar, previa comunicación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en los casos en que la altura visible sobrepase los 12,50 m sobre la rasante, contados desde el punto mas bajo, admitiéndose los existentes a la aprobación definitiva del Plan sin mayor trámite.

Artículo 132º.- EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN. REFERENCIA AL ENTORNO.

La volumetría permitida estará en función de la tipología de las edificaciones del entorno próximo de manera que salvo en lo referente a la altura máxima, que se regulará por el artículo anterior, la ocupación y edificabilidad máximas serán la máxima de las parcelas colindantes, aplicándose la de Edificación abierta para los casos de equipamientos aislados.

SUBTÍTULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO

Artículo 133º.- CONDICIONES DE USO

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres: jardines, parques, etc., en los que está prohibida en principio toda edificación.

Se excluyen de esta prohibición los pequeños pabellones, de hasta dos plantas de altura, y superficie inferior a cien metros cuadrados, así como los equipamientos justificados que guarden relación con el uso del espacio libre, con una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

SUBTÍTULO VIII.- ORDENANZAS PARTICULARES EN EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO

Artículo 134º.- CONDICIONES DE USO

.- Uso principal: Tráfico rodado y peatonal.

.- Uso secundario: Plantaciones vegetales y ajardinamiento. Pueden estar ajardinados en todo o en parte, permitiéndose elementos auxiliares como bancos, farolas etc.; así como instalaciones de servicio e infraestructuras básicas, centros de transformación eléctrica, preferentemente enterrados, cuadros y armarios de control, etc.

Artículo 135º.- ZONAS INUNDABLES

Dentro del Casco urbano, se ha localizado riesgo de avenidas de agua de carácter discontinuo en la prolongación del barranco del Junco. Así como en la calle en prolongación del depósito de agua.

Las edificaciones situadas en la C/ Fueros de Aragón y en todo caso en las zonas marcadas al efecto como áreas de riesgo deberán tomar medidas para evitar la penetración ocasional de agua, quedando las plantas bajas 50 cm por encima de la rasante de la calle.

En el tramo inferior del vial en el que se aloja el aliviadero, se garantizará el mantenimiento de su funcionalidad por el Ayuntamiento, impidiendo cualquier actividad en su entorno, manteniendo libre de cualquier objeto, vehículo o elemento, e incluso los provisionales, que pudieran obstruirlo.

El Ayuntamiento deberá señalar dichas zonas en previsión de daños de acuerdo con las indicaciones de la Comisaría de Aguas u Órgano competente.

SUBTÍTULO IX.- NORMAS DE DEFENSA DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS

Artículo 136º.- EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS

1.- Se cataloga como Edificio de interés Monumental:

- Iglesia Parroquial de Santa Ana.

La delimitación del bien catalogado y del entrono del mismo es la que se indica en la ficha correspondiente del Catálogo. Además sus Pervivencias mudéjares han sido declaradas como Bien Catalogado del patrimonio Cultural aragonés, por resolución de 5

de diciembre de 2002 y publicada en el BOA 8 de enero de 2003. En este edificio se guardarán las siguientes prescripciones:

- a) No se permitirán reformas que alteren el carácter original y texturas de la fachada, tendiéndose a la reutilización de los vanos cegados en reformas anteriores, eliminación de cuerpos añadidos sin valor restituyéndose los elementos originales que hubieran quedado ocultos por obras inapropiadas con la naturaleza del edificio.
- b) Si se hiciera precisa la apertura de nuevos huecos se observarán las prescripciones para obras nuevas.
- c) Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos o destacables (arcos o dinteles de puertas, escudos, rejas, enmarcados en piedra de ventanas, peanas de ventanas o balcones, ménsulas, aleros, impostas, galerías, etc.).
- d) Se determina un Área de Protección. En dicho espacio, cualquier modificación que pueda alterar la situación actual del entorno de los edificios catalogados deberá someterse a autorización previa de la Comisión Provincial de Patrimonio, presentando un Análisis de Impacto Visual en el que se aprecie la incidencia en el edificio que se pretende proteger.

2.-Se catalogan como edificios de interés arquitectónico:

- * Ermita de Los Dolores
- * Ermita de San Blas.

Las obras de intervención sobre estos edificios deberán guardar las prescripciones indicadas en el apartado anterior, prescindiendo de la necesidad de informe por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, que será sustituida por la Comisión municipal de obras o en su defecto el Pleno Municipal.

3.- Se cataloga el azud existente, que se protege por su interés hidrológico y cultural. Cualquier intervención en el azud estará condicionada al mantenimiento de su funcionalidad y respeto a su tipología como obra de ingeniería.

TÍTULO III.- EJECUCIÓN DEL P.G.O.U.

CAPÍTULO I.- SISTEMAS DE GESTIÓN

Artículo 137º.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los Municipios se calificarán como sistemas generales o dotaciones locales.

2. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio previstos por el Plan General.
3. Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, 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
4. Se han determinado como Sistemas Generales:
 - a).- Los Espacios Libres de titularidad pública, dado que se consideran de uso directo e inmediato de toda la colectividad.
 - b).- Los equipamientos en general de titularidad pública.
 - c).- Las vías de comunicación principales así como las infraestructuras que soportan en su subsuelo o espacio aéreo, sin cuya existencia, el núcleo se vería incomunicado.
 - d).- Las líneas y elementos principales del Sistema de infraestructuras como son: Transformadores y líneas de alta y media tensión, emisarios y depuradoras de aguas residuales, depósitos y tuberías principales de suministro de agua mayores de 100 mm.
5. Sistemas Locales: Son el resto de los Sistemas que fundamentalmente están constituidos por la trama de viales secundarios y las infraestructuras que ellos soportan. También se incluyen los equipamientos de titularidad privada.

Art. 138º OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:

- a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
- b) Cuando la modalidad anterior no fuera practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del suelo urbanizable delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
- c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución en que se incluyan.

Art. 139º.- COSTES DE LA URBANIZACIÓN

De acuerdo con lo previsto en los artículos 123 de la Ley Urbanística de Aragón y 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, los gastos de urbanización que deberán ser sufragados por los propietarios comprenden los siguientes conceptos:

- El coste de las obras de vialidad, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo que la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, sin perjuicio de lo señalado en el art. 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución del planeamiento.
- El coste de los planes, proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación o reparcelación.
- Otros gastos que determine la legislación vigente.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

En aquellas Unidades de ejecución que para el desarrollo de las mismas se haya fijado como sistema de actuación el de compensación; la Junta de compensación será directamente responsable frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Cuando el sistema fijado sea el de cooperación, La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, cantidades que no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

La administración actuante podrá, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Art. 140º REDUCCIÓN DE CARGAS

Cuando la actuación en determinadas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o en el desarrollo de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración en los términos y condiciones del artículo 122 de la L.U.A.

En este caso se justificará expresamente la inviabilidad de la Unidad con las cargas actuales. El criterio técnico para autorizar la reducción de cargas será el de equiparar la unidad de que se trate con otras análogas que hayan resultado rentables.

CAPÍTULO II.- UNIDADES DE EJECUCIÓN

Art. 141º DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se aplicará de forma sistemática en el suelo no consolidado para el reparto de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento de acuerdo con lo establecido en la legislación del suelo cumpliendo los propietarios con los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación, en los plazos establecidos, de acuerdo con lo determinado en el art. 18 de la LUA.

Se plantean 18 Unidades de Ejecución, constituyendo cada una de ellas un sector, a los efectos de lo previsto en el art. 101 de la LUA, con ámbito independiente de gestión y aprovechamiento. La delimitación se determina en los planos de ordenación correspondientes, y sus características en la Memoria Justificativa y anexos del Plan.

Art. 142º.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN. PLAZOS Y PREFERENCIAS

Los sistemas de actuación legalmente previstos son compensación, cooperación y expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.

El Sistema de gestión previsto para todas las Unidades de Ejecución del Plan es el de Compensación, para lo cual se estará a lo determinado en los artículos 138 y ss de la LUA.

Se ha determinado el aprovechamiento medio de cada Unidad de Ejecución, que coincide con la edificabilidad máxima admitida, al ser cada una un ámbito diferenciado de gestión. El 10% del aprovechamiento medio corresponde al Ayuntamiento.

El procedimiento para cambiar el Sistema de Actuación será el mismo que el establecido para Modificación de Unidades de Ejecución, dándose preferencia al de compensación cuando los terrenos sobre los que se actúe sean mayoritariamente de titularidad privada.

El desarrollo de las distintas unidades de ejecución según el sistema de actuación elegido se efectuará de acuerdo con las normas y requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Como plazo de ejecución se establece el de dos años, a partir del cual el Ayuntamiento, de oficio o a propuesta de parte, podrá cambiar el Sistema de Actuación Indirecta por otro de acción directa.

Se establecen las siguientes preferencias de desarrollo:

- .- En primer lugar aquellas que pueden suponer una mejora de la vialidad con carácter global, como son 3; 18; 17; 16; 15
- .- En segundo lugar las que suponen una mejora local de las condiciones viarias, como son: 1; 4; 5; 7;
- .- Finalmente el desarrollo del resto de las Unidades de Ejecución no repercute en una mejora relativa de las condiciones del resto del suelo urbano, por lo que su desarrollo no se considera prioritario.

Art. 143º EXPROPIACIÓN FORZOSA

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se hay establecido este sistema de actuación para la unidad de ejecución correspondiente.
- b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.
- c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- e) En los demás supuestos legalmente previstos.

La expropiación forzosa viene regulada en la L.U.A. en los artículos 113 a 119.

CAPÍTULO III.- PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 144º.- PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Se considera parcelación urbanística toda división o segregación 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 podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas sin que previamente haya sido aprobado el instrumento de planeamiento que sea exigible según la clase de suelo de que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia, o a la aprobación del correspondiente proyecto de compensación o de reparcelación que la contenga.

Serán de aplicación las normas relativas a la indivisibilidad de las parcelas contenidas en la Ley Urbanística de Aragón, art. 178 a 183.

No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el Planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva (L.U.A., art. 180).

Art. 145º PROYECTO DE PARCELACIÓN

- 1.- Cualquier parcelación urbanística requiere la concesión de licencia municipal que debe ir precedida de un proyecto que como mínimo contendrá:
 - a) Memoria justificativa de las razones de parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan urbanístico sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que todas ellas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y son aptas para su edificación según la normativa de aplicación.
 - b) Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos
 - c) Planos de parcelación en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y justificación de que no deja parcelas inedificables con las condiciones señaladas por el Plan.
- 2.- En los casos en que la parcelación se proyectase simultáneamente con un Plan de Ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al referido Plan de Ordenación.

Art. 146º REPARCELACIONES

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento que le es de aplicación, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y al Ayuntamiento en proporción a sus derechos.

El procedimiento, tramitación y reglas para la reparcelación viene establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto), artículos 71 y siguientes, y en los art. 124 a 127 de la Ley Urbanística de Aragón, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones relativas a la parcela mínima edificable que estas ordenanzas establecen en las diversas zonas edificables en Suelo Urbano.

Art. 147º OBJETO DE LA REPARCELACIÓN

La reparcelación tiene por objeto las establecidas en la legislación urbanística y en todo caso cualquiera de los objetos siguientes:

- a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.
- c) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.

Art. 148º EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN

Con la aprobación inicial del proyecto de reparcelación se inicia el expediente de reparcelación, que implica consecuentemente la suspensión de licencias en su ámbito, hasta la aprobación definitiva del proyecto de referencia.

Con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, la afección real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y gastos inherentes al sistema de actuación, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y tendrá un carácter preferente sobre otras notas marginales referentes a la misma finca.

Art. 149º PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en Suelo Urbano, y los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlo a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución telefónica y de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los Servicios Técnicos Municipales establecerán las condiciones a cumplir en dichos proyectos en cuanto a estándares de calidad y condiciones de diseño, además de lo establecido en los art. 41 y siguientes de estas Ordenanzas.

Los Proyectos de Urbanización podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se efectúe por técnico de competencia legal, conteniendo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas, administrativas y económicas de las obras y servicios.
- Presupuestos de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

Con independencia de la documentación técnica que haya de formar parte del proyecto, en los de iniciativa privada, habrá de aportarse adicionalmente la siguiente documentación:

- Relación, con nombres, apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.
- Previsiones relativas a la futura conservación de las obras de urbanización, indicándose los compromisos que hayan podido contraerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- Garantías y avales del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, con especial referencia a aquellas condiciones que se hayan impuesto por el Ayuntamiento para el desarrollo de lo autorizado.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONANTES DE LOS SERVICIOS URBANOS. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para todas las actuaciones Urbanísticas que se redacten a partir de la entrada en vigor del P.G.O.U., o en cumplimiento de alguna de sus determinaciones.

Artículo 150º.- EXIGENCIAS MÍNIMAS DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.- De acuerdo con la propuesta del Plan Hidrológico del Ebro, las dotaciones máximas por habitante deben de adaptarse a las establecidas en la O.M. de 24 de septiembre de 1.992 (BOE 16/10/92).

2.- La dotación total por habitante y día no será inferior a 300 litros, salvo superación del máximo establecido por el Plan Hidrológico. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por un coeficiente de mayoración debidamente justificado. La presión mínima de la red en los puntos más desfavorables será de 1 atmósfera.

Artículo 151º.- EXIGENCIAS MÍNIMAS DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

- 1.- El caudal a tener en cuenta para el cálculo será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego e hidrantes.
- 2.- Las aguas verterán a la red existente municipal. Las conducciones serán subterráneas y seguirá el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público y se situarán preferentemente bajo las aceras.
- 3.- La sección mínima de la alcantarilla será de 0,25 m en PVC o materiales de rugosidad similar, y 300 en hormigón.
- 4.- La red de evacuación de aguas residuales se diseñará para el caudal necesario en su momento, y en su caso respetando lo que prescribe la Ley de Aguas en lo referente a cualquier afección al dominio público hidráulico.

Artículo 152º.- EXIGENCIAS MÍNIMAS PARA EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

- 1.- El cálculo de las redes de baja tensión se realizará conforme a lo dispuesto en los Reglamentos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado por las viviendas. En ningún caso la dotación mínima será inferior a 0,6 Kw/h por habitante y 3,3 kw por vivienda.
- 2.- Las redes de B.T. serán subterráneas con conductores P.R.C. En casos especialmente justificados se permitirán las conducciones aéreas de tipo trenzado tratando de salvaguardar el aspecto estético de los elementos básicos en la composición de los edificios.
- 3.- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.

Artículo 153º.- EXIGENCIAS MÍNIMAS DEL ALUMBRADO PÚBLICO

El nivel de iluminación medio de servicio de las vías medido a una distancia de entre 1 y 1,5 m del pavimento será como mínimo el siguiente:

- Red viaria de penetración desde la carretera 15 lux.
- Red viaria secundaria y otros viales: 7 lux.

Artículo 154º.- PAVIMENTACIÓN

- 1.- En calzadas: Serán de macadán con riego profundo, continuos de hormigón, asfalto sobre firme de hormigón o plataforma granular, hormigón asfáltico, enlosado de granito o terrazo sobre hormigón.
- 2.- En aceras: Enlosado de piedras naturales o artificiales, embaldosados de baldosas hidráulicas, cerámicas o asfálticas y pavimentos de caucho u hormigón.
- 3.- En aquellas aceras que, por su pendiente, hayan de ser peldañeadas, el peldaño se formará con los mismos materiales que en las aceras, a excepción de los continuos de asfalto. La contrahuella máxima será de 15 cm y la huella mínima de 35 cm.

Artículo 155º.- TELECOMUNICACIONES

- 1.- Redes Públicas: Las infraestructuras que se diseñen en los Planes urbanísticos deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y las condiciones de competencia en el sector.
- 2.- Para establecer las características de estas infraestructuras, a excepción de lo que se refiere al interior de los edificios, se tomará como referencia, ante la ausencia de legislación específica las cinco Normas UNE 133100-1 al 5 aprobadas por el comité de telecomunicaciones de la Asociación de Normalización y Certificación AENOR.
- 3.- En cuanto a las infraestructuras a disponer en las edificaciones se estará a lo dispuesto en el real-Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero y su reglamento aprobado mediante Real Decreto 401/2003 de 4 de abril.

CAPÍTULO V.- ESTUDIOS DE DETALLE**Artículo 156º.- OBJETO Y FINALIDAD**

1. Los 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.

2. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:
 - a) 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.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
 - c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Artículo 157º.- LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

TÍTULO III.- NORMAS EN EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- ÁMBITO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 158º.- ÁMBITO

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos que aparecen con esta clasificación en el plano de "Clasificación del suelo" del P.G.O.U. Municipal.

Según la legislación urbanística el suelo urbanizable se divide en:

Suelo Urbanizable delimitado

Suelo urbanizable no delimitado.

Dadas las especiales condiciones geomorfológicas del término municipal de Brea de Aragón no existe suelo residual, y por lo tanto no se clasifica Suelo Urbanizable no Delimitado.

ARTICULO 159º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

Derecho y deber de urbanizar

1. El derecho y el deber de urbanizar el suelo urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente.
2. El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de esta Ley que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

Obligaciones.

En suelo urbanizable, los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas en el artículo 18 de esta Ley para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.

Artículo 160º.- EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. EN EL SUELO URBANIZABLE

Para iniciar cualquier tipo de actuación en esta clase de suelo será requisito imprescindible la previa aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II de la LUA y su desarrollo reglamentario

Podrá desarrollarse por fases, cumpliéndose en todo caso el Plan de Etapas contenido en el Plan Parcial.

Cada fase desarrollará una unidad completa de edificación, urbanización, zonas verdes, espacios libres y demás equipamientos y servicios que le correspondan

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 161º.- USO DOMINANTE Y COMPATIBLES EN EL SUELO URBANIZABLE.

USO DOMINANTE: Se establecen dos usos distintos en los suelos urbanizables delimitados a saber:

Residencial (R). Corresponde a la edificación de viviendas unifamiliares, plurifamiliares o edificios residenciales colectivos con densidad inferior a 45 viviendas por hectárea. Su distribución es libre con el fin de facilitar las posibilidades de desarrollo.

Industrial (I) Corresponde a la edificación en naves para la transformación y elaboración de productos industriales que puede incorporar la edificación característica para oficinas y dependencias al servicio de la industria. Su disposición puede ser aislada, pareada o en fila de acuerdo con las dimensiones de la parcela y las necesidades de espacio para accesos, aparcamiento y almacenamiento cubierto y al aire libre. Se establece la parcela mínima en 350 m², por cuanto se prevén naves tipo nido.

USOS COMPATIBLES

Como usos compatibles se consideran todos aquellos que el Reglamento de Planeamiento establece como objeto de previsión o reserva, así como aquellos que así designe el propio Plan Parcial.

Los Planes Parciales dictarán Ordenanzas que cumplirán con lo establecido en las Normas Urbanísticas del este Plan General, pudiendo ajustarlas o precisarlas en función de sus necesidades específicas.

ARTÍCULO 162º.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El suelo urbanizable delimitado tiene usos dominantes residencial e industrial.

Considerando el diferente valor de mercado de los diversos usos se asignan los correspondientes coeficientes de homogeneización que son:

Residencial = 1

Industrial = 0,8

La asignación de los citados coeficientes de homogeneización y ponderación arrojan el valor del aprovechamiento medio del Plan General que se determina en el apartado 6.5.2 de la Memoria Justificativa del Plan.

ARTICULO 163º.- ORDEN PREFERENTE Y CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**Industrial**

Orden de desarrollo preferente: Los sectores han sido numerados según su orden preferencial de desarrollo con los siguientes matices:

.- Sector I-1: El sector I-1, precisa del desarrollo previo del R-2 al objeto de poder conectar no la red de saneamiento que discurre paralela a la margen izquierda del río Aranda que se halla incompleta en la actualidad.

En cualquier caso podrán adelantarse las infraestructuras necesarias con cargo al sector I-1 siempre que se garantice la viabilidad y operatividad de las mismas y su dimensionamiento de acuerdo con la totalidad de los suelos.

Al Sector I-1 corresponde la obra de fábrica de conexión con el paseo fluvial, bajo la carretera A-1503, así como la ejecución de la reforma o ampliación del enlace con la carretera A-1503.

.- Sectores I-2 e I-3: Ambos sectores quedan condicionados a la ejecución previa de la depuradora conjunta para Brea e Illueca, por cuanto su proximidad condiciona la rasante de la red de vertido, salvo que por parte de la Dirección General del Agua u Organismo que asuma la ejecución y gestión de las obras de la nueva depuradora se emita informe previo favorable y vinculante indicando la posición, rasante y punto de conexión previsto con la red.

Plazo de desarrollo: Se consideran adecuados los siguientes plazos de desarrollo:

Sector I-1 :3 años

Sector I-2: 3 años

Sector I-3: 4 años

Sector I-4: 4 años

Transcurridos los plazos previstos, el Ayuntamiento podrá desarrollar de oficio el planeamiento adecuado mediante el procedimiento previsto en el artº 49 de la LUA.

Usos compatibles: Con independencia de la dotación local de equipamientos y servicios prevista en la LUA para los Planes Parciales, que se reservará en todo caso, se establecen las siguientes limitaciones de uso para la zona industrial:

El uso principal será el industrial o de almacenaje, permitiéndose los compatibles con el mismo enumerados a continuación y debiendo en todo caso resolverse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

USO RESIDENCIAL: Con un límite máximo en número de una por parcela, para uso exclusivo del personal de la empresa. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y la superficie edificada no superará el 15% de la dedicada a industria.

USO COMERCIAL: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

USO HOTELERO: Deberá localizarse en manzana completa. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

OFICINAS: Sin limitaciones.

ESPECTÁCULOS: En parcela independiente Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Se prohíben en planta sótano.

RELIGIOSO: En parcela independiente. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

CULTURAL: Sin limitaciones.

DEPORTIVO: En parcela independiente. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

REPRESENTATIVO: Sin limitaciones.

GANADERO: Se permite como uso doméstico según el decreto 200/1997 de 29 de diciembre, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico y sanitario para los vecinos y viandantes: 4 cabezas de ovino-caprino, 2 cabezas de vacuno, 3 cabezas de porcino, 10 conejos, 30 aves, 2 equinos, 2 perros y hasta 2 unidades de otras especies. Cumpliendo las normas higiénico sanitarias vigentes.

Residencial

Orden de desarrollo preferente: Se considera más conveniente el desarrollo según su número de orden. Sin embargo, todos los sectores pueden desarrollarse de forma inmediata.

Plazo de desarrollo: Se consideran adecuados los siguientes plazos de desarrollo

Sector R-1 :2 años

Sector R-2: 3 años

Sector R-3: 4 años

Transcurridos los plazos previstos, el Ayuntamiento podrá desarrollar de oficio el planeamiento adecuado mediante el procedimiento previsto en el artº 49 de la LUA.

El trazado de los viarios considerados como Sistema General resultan vinculantes y adscritos al desarrollo de los sectores correspondientes con independencia de que puedan ser objeto de desarrollo previo por ocupación directa o incluso, en caso necesario por razones de utilidad pública, mediante expropiación.

El desarrollo del sector 6 ha de condicionarse a la mejora de la red de saneamiento municipal, por cuanto se encuentra en el punto más alto de la red. En consecuencia en el Plan parcial y su desarrollo deberá garantizarse la conexión a la red en un punto de capacidad adecuada, realizando a su cargo la renovación que fuera precisa, siendo la solución más recomendable su conexión a la previsible continuación al colector paralelo al río Aranda.

Usos compatibles: Con independencia de la dotación local de equipamientos y servicios prevista en la LUA para los Planes Parciales, que se reservará en todo caso, se establecen las siguientes limitaciones de uso para la zona residencial:

USO COMERCIAL: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación

USO HOTELERO: En parcela independiente. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

Relación de uso: una vivienda = 6 plazas hoteleras

OFICINAS: Sin limitaciones.

ESPECTÁCULOS: En parcela independiente Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Se prohíben en planta sótano.

RELIGIOSO: En parcela independiente. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

CULTURAL: Sin limitaciones.

DEPORTIVO: En parcela independiente. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

REPRESENTATIVO: Sin limitaciones.

INDUSTRIAL: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente. Se permiten las industrias artesanas y talleres en planta baja con un máximo de 25 C.V. de potencia instalada, 250 m² de sup. útil y 45 Db de nivel sonoro máximo a una distancia mínima de 10 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda afectada más próxima, medidos con sonómetro escala A. Durante la noche el nivel sonoro máximo será inferior a 36 Db. midiéndose de la misma manera que durante el día

ALMACENAMIENTO: Prohibidos todos aquellos que requieran el acceso de vehículos de más de 20 Tn o que estén calificados por sus características como nocivas, insalubres, peligrosas o molestas. Se prohíben locales de más de 500 m² útiles.

GANADERO: Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicándose a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite como uso doméstico según el decreto 200/1997 de 29 de diciembre, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico y sanitario para los vecinos y viandantes: 4 cabezas de ovino-caprio, 2 cabezas de vacuno, 3 cabezas de porcino, 10 conejos, 30 aves, 2 equinos, 2 perros y hasta 2 unidades de otras especies. Cumpliendo las normas higiénico sanitarias vigentes.

TÍTULO V.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SUBTÍTULO I.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- ÁMBITO Y CLASIFICACIÓN

Artículo 164º.- SUPERFICIE QUE COMPRENDE

Constituyen suelo no urbanizable los terrenos en que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

- a) 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.
- b) Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por el imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística.

Artículo 165º.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

El suelo no Urbanizable se divide en:

- .- Suelo no Urbanizable Especial.
- .- Suelo no Urbanizable Genérico

Artículo 166º.- LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

- 1.- Los propietarios del suelo no urbanizable 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 que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.
- 2.- En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de la LUA , sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de

cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

- 3.- El suelo no urbanizable, en todas sus clases, carece de aprovechamiento urbanístico, y el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de la Ley del Suelo, y del presente P.G.O.U.
- 4.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Artículo 167º.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

En el 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 las Directrices de Ordenación Territorial, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté 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. Dentro de la clasificación estableceremos las siguientes Áreas especiales:

- .- Área de protección de infraestructuras.
- .- Área de protección hidrológica.
- .- Área de protección de patrimonio cultural.
- .- Área de Protección Ambiental

Artículo 168º.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Es todo aquel que, no habiendo sido clasificado como de Protección Especial, se rige por las Condiciones Generales de Suelo no Urbanizable, y su protección del desarrollo urbano se justifica desde sus valores agrícolas o forestales, o porque su desarrollo va en contra de los principios de utilización racional de los recursos naturales.

El P.G.O.U. determina las siguientes áreas de suelo no urbanizable genérico

- .- Área de regadío.
- .- Área de secano

Artículo 169º.- S.N.U. GENÉRICO. ÁREA DE REGADÍO

Se trata de la zona del término municipal con mejores perspectivas de aprovechamiento agrícola, colindantes en general con el cauce del Aranda, y constituye el escaso resto de suelo entre la edificación y el río.

Es por tanto, el suelo de mejor aprovechamiento agrícola e interesante por su valor ambiental que sirve de colchón entre los diversos usos existentes en ambos márgenes del río la vez que reserva para un posible desarrollo urbano en el futuro, en caso de agotamiento del Plan.

Por esta razón se prohíbe el establecimiento de actividades ganaderas, salvo las permitidas o toleradas en suelo urbano por cuanto pueden suponer un condicionante de aprovechamiento agrícola y para su posible cambio de clasificación en el futuro. Así mismo se admitirán los siguientes usos y actividades.

- .- Almacenes e instalaciones agroindustriales.
- .- Usos de interés público según lo previsto en el artº 24 de la LUA
- .- Sistema general de Infraestructuras y equipamientos no urbanos.

Con las limitaciones de uso anteriores, le serán de aplicación, las condiciones generales de uso y edificación para el suelo no urbanizable genérico.

Artículo 170º.- S.N.U. GENÉRICO. ÁREA DE SECANO

Se trata de la zona del término municipal que por sus características geomorfológicas dificultan su aprovechamiento para cualquier actividad que no sea el secano tradicional y pasto de ganado ovino. También puede ser destinado a plantaciones de carácter forestal integrándose en el futuro en el suelo forestal clasificado como especial en este Plan.

Con todo se admiten en esta zona de suelo todas las instalaciones y construcciones que permite la LUA para el suelo no urbanizable genérico.

Se admite en esta zona, por tanto, el establecimiento de actividades ganaderas, sometidas a la normativa sectorial de aplicación así como los siguientes usos y actividades

- Almacenes e instalaciones agroindustriales
- Instalaciones ganaderas
- Vivienda unifamiliar
- Usos de interés público según lo previsto en el artº 24 de la LUA
- Sistema general de infraestructuras y equipamiento.

Le serán de aplicación, las condiciones generales de uso y edificación para el suelo no urbanizable genérico.

Artículo 171º.- CONSTRUCCIONES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL

En suelo no urbanizable genérico, los Ayuntamientos podrán autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en el Plan General o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.
- c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de éste establecido en el artículo 179, párrafo 2, de la LUA. Se exigirá que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

Artículo 172º.- CONSTRUCCIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN ESPECIAL.

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 25 de la LUA, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales en los artículos 76 a 81 de la LUA.
- b) 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.

Artículo 173º.- PLANES ESPECIALES

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular Planes Especiales para las siguientes finalidades y otras análogas:
 - a) Desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.
 - c) Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.
 - d) Obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como abastecimiento y saneamiento de aguas y tratamiento de residuos.
 - e) Protección del patrimonio edificado y reforma interior en suelo urbano.
2. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales en la LUA.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE**Artículo 174º.- PARCELACIONES RUSTICAS**

- 1.- En el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
- 2.- La división o segregación de una finca rústica requerirá licencia municipal, y sólo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por ésta la establecida en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de Mayo de 1.958 (B.O.E. 18 de Junio), tanto en secano como en regadío, para cada uno de los grupos de municipios previstos en tanto no se desarrolle la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en ese aspecto.

Para el municipio de Brea de Aragón corresponde 15.000 m² en secano y 2.500 m² en regadío.

- 3.- No obstante, se permitirá la división o segregación de parcelas inferiores a la unidad mínima:
 - a) Si se trata de cualquier clase de suposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.

b) Si la segregación se solicita para establecer un uso autorizado por las Normas, y la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario.

c) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente.

4.- A la solicitud de Licencia se deberá acompañar un plano de emplazamiento, la determinación de la extensión superficial de la finca y su carácter de secano o regadío, certificación catastral de titularidad y plano parcelario catastral autorizado.

5.- La división, segregación, o concentración de fincas rústicas no requerirá licencia urbanística cuando sea resultado de actuaciones promovidas o autorizadas por la Administración Agraria, pero los titulares de las nuevas fincas deberán comunicar al Ayuntamiento los datos relativos a la nueva situación, tales como emplazamiento, extensión superficial y su carácter de secano o regadío.

Artículo 175º.- CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS

1.- Las edificaciones permitidas por las presentes Normas urbanísticas en el suelo no urbanizable, no sobrepasarán la ocupación del 20% de la parcela, si bien, para usos vinculados a explotaciones agrarias y ganaderas podrán afectarse parcelas dispersas para completar la superficie necesaria para concentrar la edificación propuesta en una de las parcelas.

En los casos de edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o a las vinculadas a usos de utilidad pública o interés social, no se fija parcela mínima, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20 %.

2.- Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación de otras reglas sobre condiciones de la edificación, régimen de los usos, protección de terminados bienes y del medio ambiente, o no formación de núcleos de población que se contengan en las presentes Normas urbanísticas o en otras disposiciones de general aplicación, que puedan conllevar la necesidad de disponer de superficies superiores a la parcela mínima.

3.-La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa justificación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía y agua potable y saneamiento en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y cumplimiento será obligación del titular o usuario.

4.- Los accesos desde carretera y caminos vecinales cumplirán las Normas derivadas de los órganos competentes respectivos (MOPT, Diputación General de Aragón, Diputación Provincial etc.).

5.- En el ámbito de los Planes Especiales aprobados al amparo de lo dispuesto en estas Normas regirán las condiciones que establezcan dichos Planes.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN GENERAL DE USOS

Artículo 176º.- CONDICIONES GENERALES DE USOS

En desarrollo del artículo 21 de la LUA el P.G.O.U., y a los efectos del establecimiento de limitaciones a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los usos permitidos en suelo no Urbanizable se clasifican en:

- a) Usos destinados a las explotaciones agrarias y, en general, los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
- b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural.

Comprenden:

1.- Los usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no estén ligados a la tierra, pero requieran emplazarse en medio rural. Podrán emplazarse en el Área de secano o de regadío

2.- Los usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de residuos que requieran emplazarse en el medio rural. Podrán emplazarse únicamente en el Área de secano.

3.- Los usos de equipamiento y los de servicios públicos e infraestructuras urbanas que requieran emplazarse en esta clase de suelo o aquellos usos públicos que mejor cumplan sus fines en un emplazamiento no urbano, y específicamente aquellos que el Plan General clasifica como Sistema General tales como el Campo de fútbol, matadero, etc. Podrán emplazarse en el Área de secano o de regadío

4.- Las instalaciones de fomento del turismo rural. Podrán emplazarse en el Área de secano o de regadío

d) Uso de vivienda familiar.

e) Obras de renovación de construcciones, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

Artículo 177º.- USOS DESTINADOS A EXPLOTACIONES AGRARIAS

1.- Son usos vinculados a explotaciones agrarias los usos agrícolas y ganaderos, tales como:

- Instalaciones ganaderas.
- Cultivo agrícola de regadío.
- Cultivo agrícola de secano.
- Praderas y pastizales.
- Plantaciones forestales.
- Obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y la creación de praderas y pastizales.

Los usos agropecuarios señalados anteriormente están exentos de licencia urbanística, siempre que no afecten a espacios que las Normas declaran protegidos especialmente, y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en cada caso procedan.

Requerirán por el contrario licencia urbanística que sólo podrá concederse de conformidad con las determinaciones de las Normas para cada tipo de suelo, la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto en los viveros autorizados.

2.- Son también usos agropecuarios sujetos a licencia urbanística las dependencias de la propia explotación tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, y los almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas, dentro de los límites que para casos concretos puedan determinarse, y siempre en función de su vinculación agraria de la que forman parte. Se consideran dependencias agrarias las instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta.

3.- Para proteger y promover la explotación familiar agraria, definida conforme a la Ley 49/1.982 de 24 de Diciembre y el Real Decreto 419/1985 de 6 de Marzo, se define como uso dominante o principal en el Suelo No Urbanizable genérico, la explotación familiar agraria con sus usos propios y dependencias anejas en la forma que se establece en las citadas disposiciones.

Constituyen elementos de la explotación los bienes inmuebles de naturaleza rústica y los edificios, incluida la vivienda, construidos sobre los mismos; las instalaciones agropecuarias, incluso de naturaleza industrial, y los ganados, máquinas y aperos integrados en la explotación y afectos a la misma.

Para determinar los bienes que pertenecen a la explotación, es irrelevante el régimen de tenencia.

4.- Las granjas y restantes actividades ganaderas tendrán la consideración de usos vinculados a explotaciones agropecuarias según lo establecido en las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones ganaderas.

Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por la autoridad competente.

5.- A los efectos de estas Normas no se consideran actividades ganaderas los núcleos zoológicos, los establecimientos para la práctica de la equitación y los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía y otras agrupaciones de animales, sin perjuicio de que los citados establecimientos sean autorizados por la Administración agraria y puedan, en su caso, acogerse para su instalación al procedimiento del art. 24 de la LUA.

6.- En todos los usos agropecuarios sometidos a licencia, incluida la casa de labor o vivienda vinculada a la explotación agraria, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del beneficiario, así como determinarse en forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación, mediante adscripción, inscrita en el Registro de la Propiedad, de la casa de labor a las parcelas.

A estos efectos se considerarán como profesionales de la agricultura a las personas que se dediquen a actividades de carácter agrario y se ocupen de manera efectiva y directa de la explotación, a tiempo total o parcial, y a las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

La existencia de la explotación familiar agraria podrá acreditarse mediante documento administrativo expedido por la administración agraria, en el que se describan los bienes y derechos de la explotación.

Todo proyecto técnico presentado para la obtención de licencia urbanística de uso vinculado a la explotación agraria, deberá contener la descripción de la explotación con referencia a la superficie, distribución de aprovechamientos, ganados, máquinas y edificios, justificando que, por sus dimensiones y características, el uso que se solicita está vinculado a la explotación.

Artículo 178º.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS:

Serán de aplicación las establecidas en los artículos 58 al 68, ambos inclusive, así como las contenidas en las Instrucciones respecto de las instalaciones de granjas dictadas por la Diputación General de Aragón, Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones ganaderas, en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, y en los Decretos 2.601/68 de 17 de Octubre, 2.641/72 de 13 de Agosto, 791/79 de 20 de Febrero, 109/86 de 14 de

Noviembre, y en las Ordenanzas Ministeriales de 20 de Marzo de 1.969 y 7 de Noviembre de 1.974 del Ministerio de Agricultura, y de 28 de Noviembre de 1.986 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes, las que resulten vigentes por modificación de aquellas o por nueva promulgación.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 179º.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Se permiten las edificaciones vinculadas a los usos permitidos por estas Normas urbanísticas en cada clase de suelo, con la sujeción a las condiciones siguientes:

a).- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 5 m a los linderos de la parcela, y 8 m a los caminos e infraestructuras existentes, y siempre iguales o superiores a los establecidos por las legislaciones sectoriales específicas. Sin embargo podrán realizarse obras de reforma o ampliación de las existentes siempre que dichas obras no superen el 50% de la superficie construida, manteniendo las distancias a linderos existentes, siempre que se cumplan el resto de las normas de Protección definidas en estas Normas urbanísticas.

En la construcción de viveros e invernaderos sobre parcela agrícola la separación mínima se reducirá a 3 m en los linderos que no coincidan con el acceso.

b).- La altura máxima de la cornisa será de 10,50 m correspondiente a tres plantas, pero sin embargo podrá admitirse la edificación o instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales.

c).- Deberán cumplir con las reglas de parcelación y de no formación de núcleo de población previstas por estas Normas urbanísticas.

d).- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. Se procurará su integración volumétrica y formal en el paisaje donde se ubique.

Deberán utilizarse materiales que contribuyan a la mencionada integración en el paisaje.

Se prohíbe expresamente en todo tipo de construcción:

- La teja de cemento negra.
- Lajas de pizarra mecanizadas
- Las cubiertas metálicas en color natural
- El fibrocemento gris visto, sin tratar en cubiertas.
- El bloque de hormigón sin tratar.
- Las fachadas inacabadas.

- e) En el caso de edificios tradicionales rurales (masías, molinos, etc.) se podrán mantener su volumen edificado actual y ampliarse hasta un 100 % de la superficie ya construida siempre que se rehabilite la construcción inicial. No se fija parcela mínima.
- f) En el ámbito de lo Planes Especiales aprobados al amparo de lo dispuesto en este P.G.O.U. regirán las condiciones que establezcan dichos Planes.
- g) La superficie edificada máxima, sin que ello constituya un derecho edificatorio de esta clase de suelo, estará en función de la superficie de la parcela con arreglo a lo siguiente:

Almacenes e instalaciones agroindustriales: 0,2 m²/m²

Vivienda unifamiliar: 300 m².

Usos de interés público: 0,5 m²/m²

Sistema general de equipamiento: 0,5 m²/m².

Artículo 180º.- NÚCLEO DE POBLACIÓN

1.- Se entenderá por núcleo de población en suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicio urbanísticos de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, y otros, que son características de los suelos con destino urbano.

2.- Se considera que existe formación de núcleo de población en suelo no urbanizable, cuando en un radio de 150 m existan al menos tres viviendas unifamiliares

No es aplicable esta regla a las edificaciones o instalaciones que formas parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial.

3.- Los campamentos de turismo no constituirán núcleo de población cuando su régimen de utilización no sea el de propiedad del suelo, y se limiten los periodos de acampada, prohibiéndose, en consecuencia, en otro caso.

Artículo 181º.- EDIFICIOS AISLADOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR.

1.- Las viviendas autorizadas en S.N.U. podrán ser de dos tipos:

- a).- Vivienda familiar vinculada a alguno de los usos admitidos.
- b).- Vivienda familiar aislada.

a).- Vivienda vinculada a explotaciones agropecuarias, a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Se permite la construcción de vivienda familiar vinculada a los usos permitidos,

requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla.

Solo 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 en proximidad al uso a que se vincula.

La superficie edificada máxima será de 300 metros cuadrados la altura máxima será la establecida en las condiciones generales.

- Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados se hará constar expresamente esta circunstancia.

- Las licencias para viviendas vinculadas a explotaciones agrarias o al servicio de las obras públicas se tramitarán por el procedimiento ordinario. Las licencias para viviendas vinculadas a uso de utilidad pública o interés social seguirán el trámite del artículo 24 de la LUA.

b) Vivienda familiar aislada:

Es aquella cuya localización sobre la parcela o finca no guarda relación con la explotación o destino de la finca. La localización exacta de la vivienda habrá de ser tal que se cumpla estrictamente lo previsto sobre medidas para impedir la formación de núcleo de población.

La superficie edificada máxima será de 300 metros cuadrados y la altura máxima será la establecida en las condiciones generales

2.- Se cumplirán las siguientes condiciones:

Abastecimiento de agua:

Será obligatorio aportar en Expediente la justificación de tener concedido caudal de agua de abastecimiento en cantidad y con garantía suficiente para el consumo humano en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928 /1.979 de 16 de Marzo. Para ello se podrán realizar recogidas de cauces, depósitos y captaciones subterráneas con arreglo a la vigente Ley de Aguas y a lo dispuesto por los Organismos Particulares sobre explotación de acuíferos, no pudiéndose situar ningún pozo a distancia inferior a treinta metros (30 m.) de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

Saneamiento y depuración:

No se podrán verter aguas no depuradas a los cauces públicos, ya tengan agua corriente o permanezcan secos, ni tampoco se podrán verter aguas depuradas a estos últimos, sin

que conste en expediente la previa autorización de vertidos otorgada por el organismo de cuenca competente.

En general se deberán construir pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas u otro sistema depurador siempre que la zona no ofrezca graves riesgos de permeabilidad y contaminación de acuíferos. Estos pozos absorbentes deberán retranquearse cinco metros (5 m) como mínimo de los lindes de parcela. Están prohibidos los pozos negros.

CAPÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 182º.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y DEL PAISAJE:

a) Estas Normas urbanísticas protegen el arbolado sometiendo a licencia la corta de árboles integrados en masa arbórea y de árboles aislados de diámetro superior a veinte centímetros, sin perjuicio de lo que resulte de su inclusión en ámbitos de suelo protegido.

Se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje y los que tengan una marcada significación histórica o cultural.

b) Para proteger el paisaje, se somete a licencia la realización de publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras, y se prohíbe la misma en los suelos protegidos en razón de sus valores naturales o paisajísticos. No se considera publicidad los carteles y rótulos toponímicos e informativos, pero en sus materiales y situación se atenderán a las características del medio en que se sitúen, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente de carreteras.

Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios visibles desde la zona de dominio público de la carretera, en tramos interurbanos. Se entenderá visible un cartel publicitario si el cociente entre la dimensión máxima de éste y la distancia desde su ubicación hasta la arista exterior de la calzada de la carretera supera el cinco por mil.

En general, todas las construcciones e instalaciones que se desarrollen en suelo no urbanizable deberán integrarse en el paisaje, tanto desde el punto de vista de los materiales y composición como de la situación y perspectiva.

Artículo 183º.- PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

Las actividades industriales que, previa declaración de utilidad pública o interés social, deban emplazarse en suelo no urbanizable, estarán sometidas a limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación necesaria para su autorización, se incluirán los estudios de impacto ambiental y la previsión de medidas correctoras que se estimen necesarias.

Sin perjuicio de lo que se establezca en los Reglamentos que regulan estas actividades, o de lo que pudiera establecerse en Ordenanzas Especiales, las Normas establecen para las mismas, como limitación de carácter general, una distancia de 10 metros a los linderos de la parcela y la plantación de arbolado en proporción de un árbol por cada 10 m² construidos y adecuadamente dispuesto en el entorno perimetral.

Las industrias que sean calificadas como peligrosas con arreglo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, o estén incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera que figura como anexo al Decreto 833/1.975, de 6 de Febrero, guardarán una distancia a los linderos de la parcela de 50 metros, y plantarán 2 árboles por cada 10 m² construidos, pudiendo ser obligadas por el Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, a construir pantallas de protección vegetal que aminoren el impacto de las actividad sobre el medio ambiente y las fincas circundantes.

Artículo 184º.- PROTECCIÓN RESPECTO A VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS

La localización de actividades de vertido, tratamiento y recuperación de residuos sólidos, cuya licencia se tramitará con arreglo al art. 24 de la LUA, se efectuará sobre suelos que no tengan la consideración de especialmente protegidos, y de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, la Ley de Recogida y Tratamiento de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos de 19 de Noviembre de 1.975 y su modificación por el Real Decreto Legislativo 1.183/86 de 13 de Junio, y demás disposiciones aplicables.

Al solicitar la licencia se acompañará al proyecto técnico un estudio de evaluación de impacto ambiental de la actividad, y un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

Se incluyen en estas actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

Artículo 185º.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

Sin perjuicio de las determinaciones establecidas en los epígrafes precedentes, cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una Evaluación de Impacto Ambiental, lo que se tramitará por aplicación del Real Decreto Legislativo 1.302/1.986, de 28 de Junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, del Reglamento para su ejecución (R.D. 1.131/1.988 de 30 de Septiembre), desarrollado por el D 45/1994 de 4 de Marzo de la Diputación General de Aragón, además de los supuestos contemplados en la Ley 4/1.989, de 27 de Marzo, de Conservación de los

Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres.

Los mencionados Decretos regulan el desarrollo, contenido y tramitación de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, incluyendo en sendos anexos las obras, instalaciones o actividades obligadas a presentar este documento ante el órgano administrativo correspondiente; así mismo, la Ley 4/1.989, en sus disposiciones adicionales, amplía la lista de actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental.

Con independencia del procedimiento regulado para las actividades que se citan en el Anexo al Real Decreto 1302/1986 de 30 de Junio, deberán elaborar un anejo de "Análisis de impacto ambiental" con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que pueda provocar su implantación, y de integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyectos:

- Cualquier ocupación de suelo mayor de 2.000 (dos mil) metros cuadrados, en las categorías de Suelo No Urbanizable Protegido por este P.G.O.U.
- Cualquier modificación de uso u ocupación del Suelo No Urbanizable de régimen general, superior a 100.000 (cien mil) metros cuadrados.
- Cualquier movimiento de tierras superior a 10.000 (diez mil) metros cúbicos, en nuevos trazados.
- Cualquier obra lineal de longitud superior a 5 (cinco) kilómetros, en nuevos trazados.
- Cualquier edificación de volumen superior a 2.000 (dos mil) metros cúbicos.

El Anejo de "Análisis de impacto ambiental" cumplirá los siguientes requisitos:

a) Contenido del análisis:

- Descripción del proyecto y de la naturaleza de la intervención: ocupaciones, tipologías, usos, etc.
- Descripción e inventario de las interacciones ecológicas y/o ambientales más significativas.
- Identificación y valoración de impactos y repercusiones, incluso de índole socioeconómica.
- Documentación fotográfica completa de la zona de intervención y de su entorno.
- Establecimiento de medidas protectoras y correctoras, en su caso, con posibles alternativas.
- Estudio de Impacto Visual.

b) Se presentará ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, u órgano administrativo competente al que corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa o simultánea a la autorización que deba solicitarse.

c) Sin perjuicio de otras determinaciones de carácter general, no podrá concederse licencia ni autorización para las obras y usos señalados en este epígrafe, sin la previa estimación sobre el grado de afección del Proyecto sobre su entorno, quedando obligado el promotor a la adopción de las medidas correctoras y protectoras que pueda indicar la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio o el órgano competente que corresponda.

SUBTÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Artículo 186º.- S.N.U. ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS

Se trata de impedir que aparezcan en ella construcciones que puedan entorpecer las posibles mejoras, rectificaciones o ampliaciones de las carreteras y demás infraestructuras.

.- Estos suelos son inedificables salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen.

.- Se permite el uso agrícola que sea compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

.- La separación de las edificaciones al trazado de las infraestructuras vendrá fijada por la legislación propia de esta. A modo de indicación se resumen a continuación una lista de limitaciones básicas de la edificación:

.- Distancia de cualquier edificación a la carretera de 15 m a cada lado de la arista exterior de la calzada, con excepción en el núcleo urbano.

.- Faja de protección de línea de alta tensión de 20 m a cada lado del eje de la misma.

.- Faja de protección de la línea de teléfono de 5 m a cada lado del eje de la misma.

.- Faja de protección de los caminos rurales de 5 m al eje de los mismos o 3 m del límite del pavimento - si existe- para cerramientos; y 8 m del límite del camino para edificaciones.

Artículo 187º.- S.N.U. ESPECIAL DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.

Se limitan los usos de forma que se mantengan los valores paisajísticos de los ríos, y el embalse y se eviten los peligros derivados de las avenidas e inundaciones:

1. Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce, correspondiente a la avenida ordinaria, nivel máximo del embalse o límite del encauzamiento al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el R.D.P.H. de la Ley de Aguas de 1.985, destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.

En la zona inundable y la zona de policía no se realizarán movimiento de tierras e intervenciones que puedan originar una mayor magnitud en los daños de las avenidas previsibles, debiendo contar en todo caso con informe de la Comisaría de Aguas de la CHE.

2. Usos principales: Los destinados a la protección mejora y conservación de los cauces, riberas y embalse; plantaciones arbóreas y regadíos.
3. Usos compatibles: Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social dedicadas a fines científicos, recreativos, deportivos o culturales que no afecten al cauce, previo informe de la Comisaría de Aguas.

.- Son también compatibles los usos agrícolas existentes, y los extractivos o los movimientos de tierra para ajustarse a las condiciones establecidas por la Comisaría de Aguas y el propio Ayuntamiento.

.- En la zona de policía de aguas corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimiento de plantaciones u obstáculos.

Se ha determinado la zona de protección hidrológica en el plano correspondiente, si bien en tanto no sea oficialmente aprobada por el Organismo de Cuenca, esta abarcará una franja de 100 metros contados a partir de ambos límites del cauce.

En el suelo urbano o urbanizable, se estará a lo que determine el P.G.O.U., que recogerá el informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Ebro en la materia de su competencia.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en dicha zona de Policía, deberá aportar la autorización de referido Organismo, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Artículo 188º.- S.N.U. ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL.

Se han catalogado los siguientes yacimientos que se encuentran inventariados dentro de

la Carta Arqueológica de Aragón. Susceptibles de ser protegidos como Zonas de Protección Arqueológica o Paleontológica

Barranco de la Pareja	BASE	30TXL192985
	TECHO	30TXL188999

Barranco de la Pareja. En el que existen 5 yacimientos del período Cámbrico.

En el ámbito de protección de dichos yacimientos no podrá realizarse ninguna obra, nivelación o movimiento de tierras sin haber obtenido previamente el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Aragón

Artículo 189º.- S.N.U. ESPECIAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Área de Protección Desfiladeros del Río Jalón . Zepa-ES0000199

Se trata de una zona de especial protección para las aves. La delimitación del ámbito esta sujeta al ajuste que se pueda determinar en la Red Natura 2000 siéndole de aplicación a normativa sectorial correspondiente. En tanto ello no se concrete en este área se prohíbe cualquier actividad o edificación que no esté vinculada al mantenimiento del uso agrario, tales como refugios, apriscos y construcciones auxiliares.

Las actividades a desarrollar en este suelo deberán ser compatibles con sus objetivos de conservación. Cualquier otra edificación o modificación del uso o aprovechamiento del suelo deberá contar con informe preceptivo del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón que dispondrá la necesidad o no de aportar la documentación en materia de evaluación del impacto ambiental.

Área de protección forestal

Se trata de un área amplia dentro de la cual se encuentra de un monte recientemente catalogado como de utilidad pública con la denominación *Monte de utilidad pública nº Z-0466 Dehesa Lezna y Valdeoliva.*

En este suelo no se permiten otras actividades que las relacionadas con el aprovechamiento ordenado del recurso forestal de acuerdo con los planes del Departamento competente.

Se prohíbe cualquier actividad o edificación que no esté vinculada al mantenimiento del uso agrario y forestal, tales como refugios, apriscos y construcciones auxiliares para la prevención de incendios y otras compatibles con sus objetivos de conservación del medio natural

Vereda de la Arándiga

Estos suelos son inedificables y destinados al paso de ganado, pudiendo realizarse actividades o intervenciones destinadas a la mejora y reposición del firme y otras análogas compatibles con su carácter de vía pecuaria.

Enero de 2008
Por el equipo redactor

Fdo: Victorino Zorraquino Lozano
Ingeniero de Caminos, C. y P.