

Cecilia Alonso. Calle Cannaregio, núm. 21, 2.º C.
 David Clavería. Calle Cannaregio, núm. 21, 2.º C.
 Diego Sola. Calle Cannaregio, núm. 21, 2.º D.
 Jorge Cuadrado. Calle Cannaregio, núm. 21, 3.º A.
 Luis Monterde. Calle Cannaregio, núm. 21, 3.º B.
 Ivan Arjoz. Calle Cannaregio, núm. 21, 3.º C.
 Rosa García. Calle Cannaregio, núm. 21, 3.º C.
 Alfonso Giménez. Calle Cannaregio, núm. 21, 3.º D.
 Daniel Carmona. Calle Cannaregio, núm. 21, 3.º D.
 M.ª Jesús Bustos. Calle Cannaregio, núm. 21, 3.º E.
 Abel Burdío. Calle Cannaregio, núm. 21, 4.º A.
 Eduardo Martín. Calle Cannaregio, núm. 21, 4.º A.
 Juan Carlos Moreno. Calle Cannaregio, núm. 21, 4.º B.
 María Palacio. Calle Cannaregio, núm. 21, 4.º B.
 Gustavo Fernández. Calle Cannaregio, núm. 21, 4.º C.
 Nadia Brahim Rey. Calle Cannaregio, núm. 21, 4.º C.
 Beatriz García. Calle Cannaregio, núm. 21, 4.º D.
 Joaquín Moya. Calle Cannaregio, núm. 21, 4.º D.
 Ana Belén Alarcos. Calle Cannaregio, núm. 21, 4.º E.
 David López. Calle Cannaregio, núm. 21, 5.º A.
 Jesús Labuena. Calle Cannaregio, núm. 21, 5.º A.
 Daniel Martínez. Calle Cannaregio, núm. 21, 5.º B.
 Sergio Yago. Calle Cannaregio, núm. 21, 5.º B.
 Alejandro Deza. Calle Cannaregio, núm. 21, 5.º C.
 Francisco Hernando. Calle Cannaregio, núm. 21, 5.º C.
 Daniel Araguas. Calle Cannaregio, núm. 21, 5.º D.
 Rafael Alberó. Calle Cannaregio, núm. 21, 5.º D.
 Antonio Tejada. Calle Cannaregio, núm. 21, 6.º A.
 Ruben Malón. Calle Cannaregio, núm. 21, 6.º A.
 Segio Gascón. Calle Cannaregio, núm. 21, 6.º B.
 Sergio Agraz. Calle Cannaregio, núm. 21, 6.º B.
 Alberto Guillén. Calle Cannaregio, núm. 21, 6.º C.
 Ana Aranda. Calle Cannaregio, núm. 21, 6.º C.
 Gorka Calderón. Calle Cannaregio, núm. 21, 6.º D.
 Javier Tabuena. Calle Cannaregio, núm. 21, 6.º D.
 Leticia Mayaya. Calle Cannaregio, núm. 21, 7.º A.
 Susana Bueno. Calle Cannaregio, núm. 21, 7.º A.
 Fernando Martín. Calle Cannaregio, núm. 21, 7.º B.
 Ana Sanz. Calle Cannaregio, núm. 21, 7.º C.
 Juan Ignacio Sierra. Calle Cannaregio, núm. 21, 7.º D.
 Modesto Sierra. Calle Cannaregio, núm. 21, 7.º D.
 Daniel Campos. Calle Cannaregio, núm. 21, 7.º E.
 Sonia Peiró. Calle Cannaregio, núm. 21, 8.º A.
 Titular del piso. Calle Cannaregio, núm. 21, 8.º A.
 Carmen Rodrigo. Calle Cannaregio, núm. 21, 8.º B.
 Noelia Mompel. Calle Cannaregio, núm. 21, 8.º B.
 A. Graells. Calle Cannaregio, núm. 21, 8.º C.
 Cristina Rotellar. Calle Cannaregio, núm. 21, 8.º C.
 Dalia Grimal. Calle Cannaregio, núm. 21, 8.º D.
 Javier Arcas. Calle Cannaregio, núm. 21, bj A.
 Eduardo Lapuente. Calle Cannaregio, núm. 21, pral A.
 Julian Aranda. Carnaval de Venecia, núm. 22, 1.º A.
 P. Lorena Ruberte. Carnaval de Venecia, núm. 22, 1.º A.
 Domingo Aznar. Carnaval de Venecia, núm. 22, 1.º B.
 M.ª Luz Sola. Carnaval de Venecia, núm. 22, 1.º B.
 Alicia Fernández. Carnaval de Venecia, núm. 22, 1.º C.
 José M.ª Millán. Carnaval de Venecia, núm. 22, 1.º C.
 Antonio Canales. Carnaval de Venecia, núm. 22, 1.º D.
 Daniel Antón. Carnaval de Venecia, núm. 22, 1.º D.
 Oscar Galindo. Carnaval de Venecia, núm. 22, 2.º A.
 Titular del piso. Carnaval de Venecia, núm. 22, 2.º A.
 Adolfo Arteaga. Carnaval de Venecia, núm. 22, 2.º C.
 Daniel Herrán. Carnaval de Venecia, núm. 22, 2.º D.
 Silvia Clavería. Carnaval de Venecia, núm. 22, 2.º D.
 Carlos J. Mañas. Carnaval de Venecia, núm. 22, 3.º A.
 Raúl Lázado. Carnaval de Venecia, núm. 22, 3.º B.
 Cristian Ostáriz. Carnaval de Venecia, núm. 22, 3.º C.
 Daniel Palacio. Carnaval de Venecia, núm. 22, 3.º C.
 Jesús Murna. Carnaval de Venecia, núm. 22, 3.º D.
 José Luis Muño. Carnaval de Venecia, núm. 22, 3.º D.
 Leticia Lobato. Carnaval de Venecia, núm. 22, 3.º E.
 Jesús Pérez. Carnaval de Venecia, núm. 22, 31 B.
 Beatriz Lapresta. Carnaval de Venecia, núm. 22, 4.º A.
 Oscar Fabro. Carnaval de Venecia, núm. 22, 4.º A.
 Jorge Aranda. Carnaval de Venecia, núm. 22, 4.º B.
 Sonia Martínez. Carnaval de Venecia, núm. 22, 4.º B.
 Javier Pinazo. Carnaval de Venecia, núm. 22, 4.º C.
 Sergio del Río. Carnaval de Venecia, núm. 22, 4.º C.
 Raúl Paninillo. Carnaval de Venecia, núm. 22, 4.º D.
 Roberto García. Carnaval de Venecia, núm. 22, 4.º D.
 Elena Larraz. Carnaval de Venecia, núm. 22, 4.º E.
 Javier Romero. Carnaval de Venecia, núm. 22, 5.º A.

Alejandro Cuella. Carnaval de Venecia, núm. 22, 5.º B.
 Javier Muñoz. Carnaval de Venecia, núm. 22, 5.º B.
 Delia Caballero. Carnaval de Venecia, núm. 22, 5.º C.
 José Manuel Palacio. Carnaval de Venecia, núm. 22, 5.º C.
 Jorge Camaño. Carnaval de Venecia, núm. 22, 5.º D.
 Marta Monge. Carnaval de Venecia, núm. 22, 5.º D.
 Ignacio Monteagudo. Carnaval de Venecia, núm. 22, 5.º E.
 Silvia Blasco. Carnaval de Venecia, núm. 22, 6.º A.
 Javier Segura. Carnaval de Venecia, núm. 22, 6.º B.
 Virginia Andolz. Carnaval de Venecia, núm. 22, 6.º B.
 José Antonio Montanel. Carnaval de Venecia, núm. 22, 6.º C.
 Luis Salvador. Carnaval de Venecia, núm. 22, 6.º C.
 Eduardo Cebrián. Carnaval de Venecia, núm. 22, 6.º D.
 Eduardo Viejo. Carnaval de Venecia, núm. 22, 6.º D.
 Gonzalo Prado. Carnaval de Venecia, núm. 22, 6.º e
 Ruben Gracia. Carnaval de Venecia, núm. 22, 7.º A.
 Adolfo Pellejero. Carnaval de Venecia, núm. 22, 7.º B.
 Antonio Burroy. Carnaval de Venecia, núm. 22, 7.º B.
 Beatriz Divar. Carnaval de Venecia, núm. 22, 7.º C.
 José Antonio Saso. Carnaval de Venecia, núm. 22, 7.º C.
 Eduardo Embid. Carnaval de Venecia, núm. 22, 7.º D.
 Elvira Subiras. Carnaval de Venecia, núm. 22, 7.º D.
 José M.ª López. Carnaval de Venecia, núm. 22, 7.º E.
 Ramón Mateos. Carnaval de Venecia, núm. 22, 8.º A.
 Titular del piso. Carnaval de Venecia, núm. 22, 8.º A.
 Gregorio Rodríguez. Carnaval de Venecia, núm. 22, 8.º B.
 Titular del piso. Carnaval de Venecia, núm. 22, 8.º B.
 Cecilia Tello. Carnaval de Venecia, núm. 22, 8.º C.
 Juan Fco. Gutiérrez. Carnaval de Venecia, núm. 22, 8.º C.
 José F. Solsona. Carnaval de Venecia, núm. 22, 8.º D.
 Titular del piso. Carnaval de Venecia, núm. 22, 8.º D.
 Ivan Blasco. Carnaval de Venecia, núm. 22, bj A.
 Chorche Bernal. Carnaval de Venecia, núm. 22, bl A.

Zaragoza, 8 de junio de 2012. — El consejero delegado de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda, Carlos Pérez Anadón.

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 6.813

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 14 de mayo de 2012, reunido bajo la presidencia de doña Pilar Lou Grávalos, de la Diputación General de Aragón, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. **Bureta:** *Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. CPU 2011/80.*

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Bureta, se han apreciado los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón con fecha 5 de mayo de 2011.

En sesión de 1 de julio de 2011 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero. — Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Bureta, conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, para que se reconsidere el planeamiento propuesto de acuerdo con las determinaciones puestas de manifiesto en el fundamento jurídico noveno de la parte expositiva de este acuerdo.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Bureta e interesados.

Tercero. — Se adjunta informe de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón de 1 de julio de 2011”.

Con fecha 20 de marzo de 2012 tiene entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, documentación procedente del Ayuntamiento tendente a la subsanación de los reparos que motivaron la suspensión anteriormente indicada. A estos efectos, se aporta un nuevo documento de aprobación provisional de fecha 13 de septiembre de 2011; abriendo un nuevo período de información pública (BOPZ núm. 219, de 23 de septiembre de 2011).

Segundo. — Las determinaciones establecidas en el fundamento jurídico noveno del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de fecha 1 de julio de 2011, que motivaron la suspensión son las siguientes:

— Deberán observar las determinaciones de los informes sectoriales referidos en el antecedente sexto de este acuerdo y, en particular, las de la Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental que considera excesivo y contrario a los criterios de sostenibilidad, que debe presidir el modelo del Plan General de tal forma que el crecimiento sea acorde con las necesidades sociales y demográficas, teniendo en cuenta la capacidad de carga del territorio y las expectativas de desarrollo. Por otra parte se alerta en esta Resolución de la necesidad de replantearse la clasificación de la UE-1 como suelo no consolidado.

do ya que integra un corredor biológico entre el río Huecha y la huerta. También se indica la necesidad de incluir una solución a corto plazo al saneamiento de la localidad, de forma que la gestión de las aguas residuales se realice de manera simultánea al desarrollo del Plan.

—Deberá aportarse informe relativo a las telecomunicaciones que debe emitir el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, tal y como señala el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, Ley General de Telecomunicaciones, informe de carácter preceptivo que deberá recabar el Ayuntamiento previo a la aprobación del planeamiento.

—Deberá aportarse informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en relación con el catálogo de bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Patrimonio Cultural de Aragón.

—Deberá darse cumplimiento al artículo 13, en su apartado b), de la Ley Urbanística de Aragón y el artículo 21 del Reglamento por los que se interpreta que los nuevos suelos a clasificar como urbanos no consolidados no deben superar 1/3 con respecto al suelo ya consolidado por la edificación. Por tanto deberá reconsiderarse la delimitación de las unidades de ejecución proyectadas por exceder la superficie clasificada con lo que la Ley prevé para esta categoría de suelo.

—En relación con el uso compatible de vivienda de protección oficial en la zonificación de equipamiento sometido a consideración de los servicios jurídico-técnicos de este Consejo cabe señalar que no considera justificado que dentro de la zonificación de equipamiento se contemple la posibilidad del uso residencial aunque sea destinado a vivienda de protección oficial máxime en un municipio que no tiene un desarrollo urbanístico que pudiese aconsejar esta posibilidad.

—Deberá corregirse el articulado de las normas y Ordenanzas de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho octavo de este informe y proceder a adaptar la normativa a la nueva regulación contenida en la Ley 3/2009, para evitar problemas en la práctica aplicativa.

—Por lo que respecta a la posibilidad de alterar determinadas condiciones volumétricas con el fin de mejorar la funcionalidad del equipamiento y con la finalidad de evitar soluciones arbitrarias, sería conveniente establecer para los casos en los que se considerase necesario, la redacción de estudio de detalle, en el que se razonase la solución óptima y hubiese el correspondiente trámite de información pública.

—En relación a los espacios libres de uso público, aunque para algún caso concreto de parcela de reducida dimensión pudiera encontrarse algún sentido en la ocupación prevista parece que atendiendo al caso concreto de Bureta, se debería limitar las condiciones de ocupación al 10% de la superficie, con PB y una superficie máxima de unos 100 metros cuadrados. En otro caso, sería más acorde incluir la edificación que fuese precisa dentro de la categoría de “Equipamiento”. Es por ello que convendría rectificar las condiciones de edificación que se proponen en el plan”.

Tercero. — Con fecha 20 de marzo de 2012 se aporta nueva documentación para dar cumplimiento a los reparos indicados en el acuerdo del Consejo de fecha 1 de julio de 2011; la citada documentación cuenta con diligencia municipal respecto a su aprobación provisional de fecha 24 de febrero de 2012.

Desde el Ayuntamiento, mediante oficio, remitido por fax, con Registro de salida de fecha 11 de mayo de 2012, se advierte de la existencia de un error relativo a la delimitación del SG-3 y el EL-6, indicando lo siguiente: “advertido error en la documentación técnica remitida y más concretamente en la EL 6 y SG 3, sirva el presente para solicitar la suspensión administrativa de la banda de terreno que discurre entre las líneas límite de edificación y la carretera comarcal A-1303”.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de referencia.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana, en virtud de lo dispuesto en la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón si bien el procedimiento a seguir en este Plan lo será conforme previenen los artículos 42 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y 64 del Decreto 52/2002,

de desarrollo parcial de esta Ley 5/1999, por ser esta Ley la que debe aplicarse a este expediente por haberse aprobado inicialmente, con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley de Urbanismo de Aragón, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 3/2009.

Segundo. — El artículo 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, relativo a la aprobación parcial, avala la posibilidad de proceder a la suspensión en la emisión de informe. En este caso, el Ayuntamiento ha de comunicar al órgano autonómico las rectificaciones oportunas. El plazo del Consejo Provincial de Urbanismo para pronunciarse sobre las mismas es de dos meses.

Tercero. — El Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza (CPUZ) de fecha 1 de julio de 2011, anteriormente reproducido, suspendió la emisión de informe basándose en los argumentos indicados en el fundamento jurídico noveno del citado Acuerdo (reproducido en el antecedente de hecho segundo del presente informe propuesta).

1. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: “Deberán observar las determinaciones de los informes sectoriales referidos en el antecedente sexto de este acuerdo y, en particular, las de la Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental que considera excesivo y contrario a los criterios de sostenibilidad, que debe presidir el modelo del Plan General de tal forma que el crecimiento sea acorde con las necesidades sociales y demográficas, teniendo en cuenta la capacidad de carga del territorio y las expectativas de desarrollo. Por otra parte se alerta en esta Resolución de la necesidad de replantearse la clasificación de la UE-1 como suelo no consolidado ya que integra un corredor biológico entre el río Huecha y la huerta. También se indica la necesidad de incluir una solución a corto plazo al saneamiento de la localidad, de forma que la gestión de las aguas residuales se realice de manera simultánea al desarrollo del Plan”.

En la nueva documentación aportada se rectifica la clasificación como suelo urbano no consolidado en el ámbito de la anterior UE-1, conforme se deduce de la Resolución de INAGA, según la cual se alerta de la conveniencia de replantearse la clasificación de la UE-1 como suelo urbano no consolidado en beneficio de la preservación íntegra del corredor biológico integrado por el río Huecha y su huerta. Se advierte, no obstante la permanencia de una banda lineal que se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado que fue informada favorablemente, en el expediente de modificación del proyecto de delimitación de suelo urbano, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2007 y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 18 de diciembre del citado año.

Atendiendo a la documentación aportada, así como al acuerdo anteriormente referenciado, se considera cumplida la citada prescripción.

No obstante, y en otro orden de cosas, se recuerda que al no contar con informe favorable de la CHE en este ámbito, deberá contarse con autorización del citado organismo con anterioridad a la concesión de licencia.

2. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: “Deberá aportarse informe relativo a las telecomunicaciones que debe emitir el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, tal y como señala el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, Ley General de Telecomunicaciones, informe de carácter preceptivo que deberá recabar el Ayuntamiento previo a la aprobación del planeamiento”.

Se aporta el citado informe de fecha 4 de agosto de 2011.

3. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: “Deberá aportarse informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en relación con el catálogo de bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Patrimonio Cultural de Aragón”.

Se aporta certificación del acuerdo favorable adoptado por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza en sesión de 12 de enero de 2012. Dicho Acuerdo indica lo siguiente: “Informar favorablemente el Plan General de Ordenación Urbana de Bureta (Zaragoza), con las siguientes prescripciones de obligado cumplimiento:

- Se incluirá en las fichas de los edificios catalogados los elementos arquitectónicos a proteger.

- Se indicará en las fichas correspondientes al Palacio y a la iglesia de los Condes de Bureta que cualquier actuación que se pretenda realizar que implique remoción de terreno deberá contar previamente con autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés (BOA de 29 de marzo de 1999)”.

4. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: “Deberá darse cumplimiento al artículo 13, en su apartado b), de la Ley Urbanística de Aragón y el artículo 21 del Reglamento por los que se interpreta que los nuevos suelos a clasificar como urbanos no consolidados no deben superar 1/3 con respecto al suelo ya consolidado por la edificación. Por tanto deberá reconsiderarse la delimitación de las unidades de ejecución proyectadas por exceder la superficie clasificada con lo que la Ley prevé para esta categoría de suelo”.

El nuevo documento ha reducido los ámbitos clasificados como suelo urbano no consolidado, de tal modo que resultan únicamente cuatro unidades de ejecución, en lugar de las siete inicialmente previstas, en consecuencia se reduce significativamente la superficie total del suelo urbano no consolidado, dando cumplimiento al reparo apuntados en el Acuerdo de Consejo.

Se adjunta cuadro resumen de las superficies de suelo asociadas.

Nº UE	Nombre	Uso	Sup. Bruta	Sup Neta	Sup Cesión	% Cesión	Sup. constr. residencial	Sistemas Generales asignados	Densidad Viv./Ha.	Nº max. viviendas	Pob. max. Previata (3 hab./viv)	A.M. U.E (m ² /m ²)
1	Goya	RESIDENCIAL	3.820,00	3.230,00	590,00	15,45%	1.965,39	546,38	30	11	34	0,450
2	Carretera Este	RESIDENCIAL	4.410,00	2.960,00	1.450,00	32,88%	2.268,66	630,77	30	13	40	0,450
3	Eras	RESIDENCIAL	8.805,00	5.295,00	3.510,00	39,86%	4.530,17	1.259,40	30	28	79	0,450
4	Diseminados	RESIDENCIAL	11.590,00	7.458,00	4.108,00	35,51%	5.947,62	1.653,45	30	35	104	0,450
TOTALES			28.595,00	18.940,00	9.655,00		14.712,13	4.090,00		86	257	

SISTEMAS GENERALES		UE1	UE2	UE3	UE4	Superficie (m ²)	Sistema de actuación
SG 1	Equipamiento polivalente	546,38	350,77	32,88	0,00	930,00	Adscripción
SG 2	Espacio Libre de Uso Público	0,00	0,00	1.226,55	1.653,45	2.880,00	Adscripción
SG 3	Espacio Libre Viario	0,00	280,00	0,00	0,00	280,00	Adscripción
SG 4	Estación Depuradora de Aguas Residuales	0,00	0,00	0,00	0,00	886,00	Cesión gratuita
TOTALES		546,38	630,77	1.259,40	1.653,45	4.975,00	

Tal y como se ha indicado, de la extensión de unas 3,77 hectáreas, se pasa a unas 2,86 hectáreas, encontrando el nuevo planteamiento bastante ajustado a la realidad física existente y adecuado en lo referente a su relación con la trama urbana en la que se inserta.

5. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "En relación con el uso compatible de vivienda de protección oficial en la zonificación de equipamiento sometido a consideración de los servicios jurídico-técnicos de este Consejo cabe señalar que no considera justificado que dentro de la zonificación de equipamiento se contemple la posibilidad del uso residencial aunque sea destinado a vivienda de protección oficial máxima en un municipio que no tiene un desarrollo urbanístico que pudiese aconsejar esta posibilidad".

En la nueva documentación aportada se elimina la posibilidad de construir vivienda de protección oficial en zona de equipamientos, dando cumplimiento al reparo indicado por el CPUZ.

6. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "Deberá corregirse el articulado de las normas y Ordenanzas de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho octavo de este informe y proceder a adaptar la normativa a la nueva regulación contenida en la Ley 3/2009, para evitar problemas en la práctica aplicativa".

En la nueva documentación aportada se resuelven las cuestiones relativas a discrepancias semánticas y de articulado.

7. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "Por lo que respecta a la posibilidad de alterar determinadas condiciones volumétricas con el fin de mejorar la funcionalidad del equipamiento y con la finalidad de evitar soluciones arbitrarias, sería conveniente establecer para los casos en los que se considerase necesario, la redacción de estudio de detalle, en el que se razonase la solución óptima y hubiese el correspondiente trámite de información pública".

En la nueva documentación aportada se incorpora la determinación de realizar un estudio de detalle en la zona de equipamientos, dando cumplimiento al reparo indicado por el CPUZ.

8. El Acuerdo del CPUZ de 1 de julio de 2011 prescribió lo siguiente: "En relación a los espacios libres de uso público, aunque para algún caso concreto de parcela de reducida dimensión pudiera encontrarse algún sentido en la ocupación prevista parece que atendiendo al caso concreto de Bureta, se debería limitar las condiciones de ocupación al 10% de la superficie, con PB y una superficie máxima de unos 100 metros cuadrados. En otro caso, sería más acorde incluir la edificación que fuese precisa dentro de la categoría de "Equipamiento". Es por ello que convendría rectificar las condiciones de edificación que se proponen en el plan".

En la nueva documentación aportada se han adoptado las limitaciones propuestas en el Acuerdo del Consejo.

9. En otro orden de cosas, cabe indicar que el informe del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 16 de febrero de 2010 indica que "debería reservarse en este Plan General suelo, dentro de los sistemas generales, calificado expresamente para la EDAR y el emisario general".

En la nueva documentación remitida se incorpora solución a la posible ubicación del sistema general destinado a la EDAR, no obstante, al encontrarse relativamente próximo al casco urbano, sería conveniente disponer del informe favorable del Instituto Aragonés del Agua, con respecto a la ubicación y extensión que se determinan.

Además de lo indicado, mediante escrito con registro de salida de fecha 11 de mayo de 2012, se advierte de la existencia de un error en la determinación del sistema general 3, puesto que según parece el equipo redactor interpretó que la línea límite de edificación por causa de protección de la carretera, operaba no sólo en suelo no urbanizable, sino también en suelo urbano. De tal modo que al afectar a edificaciones preexistentes se optó por dejarlas fuera de ordenación con la intención de obtener los suelos que ocupan y por ello se definen como sistema general. Advertida la posibilidad de error en la interpretación de la protección genérica de la infraestructura, se solicita que se mantenga la suspensión extendiéndose la precaución tanto al tramo de suelo urbano afectado por la línea límite de edificación por causa de la carretera, así como al sistema general S-3.

En consecuencia, se deberá extender la suspensión a las fichas de los sistemas generales así como a las de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado al preverse variación numérica en sus determinaciones.

De igual forma, se deberá mantener la suspensión relativa a la determinación en ubicación y extensión del sistema general SG-4, con destino a EDAR, hasta tanto no se obtenga el informe favorable del IAA, sobre los parámetros indicados.

Por último indicar que la regulación de usos en suelo no urbanizable, reajusta a la naturaleza y condiciones de uso habituales en éste tipo de suelo, y cuenta además con informe favorable de los órganos ambientales correspondientes.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Bureta, conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, salvo lo determinado en el apartado segundo del presente acuerdo, al haberse cumplido las prescripciones, que motivaron la suspensión, indicadas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 1 de julio de 2011.

Segundo. — Mantener la suspensión del suelo urbano afectado por la línea límite de edificación de la carretera, así como del sistema general S-3, de acuerdo con los motivos indicados en el fundamento jurídico tercero.

En coherencia con lo anterior, se extiende la suspensión a las fichas de los sistemas generales así como a las de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado al preverse variación numérica en sus determinaciones.

De igual forma, se mantiene la suspensión relativa a la determinación en ubicación y extensión del sistema general SG-4, con destino a EDAR, hasta tanto no se obtenga el informe favorable del Instituto Aragonés del Agua, sobre los parámetros indicados.

Tercero. — Ordenar la publicación de las normas urbanísticas, de conformidad con lo previsto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Bureta e interesados.

Quinto. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 11 de mayo de 2012.

NORMAS URBANÍSTICAS DE BURETA

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I

VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

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

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

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

La revisión y adaptación del anterior proyecto de delimitación de suelo urbano a Plan General se lleva ahora a cabo en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

Vigencia de las normas del PGOU.

La vigencia del PGOU se produce desde la publicación de su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contenga, conforme se establece en el artículo 73 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón; su vigencia será indefinida, estableciendo el horizonte temporal máximo de gestión en diez años; sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Ordenanzas y normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas, o que resul-

ten procedentes al amparo del texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo), Ley Urbanística de Aragón 5/1999, de 25 de marzo (L5/1999), y sus disposiciones reglamentarias o de aquellas normas que las sustituyan o complementen.

Revisión del PGOU.

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

Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinadas por causas como:

- Se considerará sustancial en todo caso la alteración que determine, por sí misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado.

- Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Bureta y que así lo dispongan o lo hagan necesario.

- Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a la agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.

Por agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad del suelo residencial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

Cualquier alteración que afecte sustancialmente al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio. Se considerará sustancial en todo caso la alteración que determina, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo.

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

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

Modificación del PGOU.

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

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

Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación y las propias normas de este Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en el PGOU para cada clase de suelo.

Los reajustes puntuales y de pequeña entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, con un límite del 5% de su superficie, y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres de uso público.

La aprobación, en su caso, de instrumentos de ordenación municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU, se hayan o no previsto en estas normas.

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

Efectos de la aprobación del Plan General.

La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en el título IV del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), y título II, capítulo V de la L3/2009 (arts. 76 a 80).

Referencias normativas.

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

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Sección 1.^a

Disposiciones generales sobre régimen del suelo

Estructuración del suelo.

Las normas y planos del Plan General municipal de Ordenación Urbana establecen la estructura general y orgánica del territorio sobre la base de la

definición de los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular los sistemas generales, viarios y espacios libres, y de la clasificación del suelo, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

Sistemas generales.

Comprenden los terrenos que, sin perjuicio de su clasificación, son destinados a establecer los elementos dotacionales públicos estructurantes del desarrollo urbano. Sus condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en los títulos II y VIII de estas normas.

Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El Plan distingue las siguientes clases de suelo, grafiadas en los planos de clasificación de suelo y cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en el título VI y VII de estas normas:

El suelo urbano está constituido por las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad, transformadas y consolidadas en los términos legales a la entrada en vigor del PGOU, y aquellas otras que por la ejecución de éste lleguen a adquirir tal condición en el futuro. Se diferencia el suelo urbano consolidado y no consolidado.

El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público y de los terrenos afectos a la Defensa Nacional.

Calificación del suelo.

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

Los usos globales son los siguientes:

—De carácter dotacional público:

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

—De carácter privado:

- Residencial.
- Equipamientos privados.

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

División del suelo en razón de su ordenación detallada.

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

• En el suelo urbano:

Suelo urbano consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes normas para la zona de que se trate.

Suelo urbano no consolidado (SUNC), definidas como unidades de ejecución, son aquellas áreas no consolidadas donde deberá formularse un estudio de detalle, siempre y cuando no se redacte un proyecto único para la totalidad de la unidad. Posteriormente se deberá tramitar el proyecto de compensación (en caso de ser necesario) y el proyecto de urbanización.

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

• En el suelo no urbanizable:

Suelos no urbanizables (SNU) en los que se delimitan zonas expresivas de la razón de su clasificación, ya se haya adoptado ésta en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, de sus posibilidades de explotación de recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, por ser necesarios para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público o de determinados servicios comunitarios.

En los suelos no urbanizables de tipo especial (SNUE) sometidos a algún régimen de protección de entre los considerados en el artículo 22 del Reglamento de desarrollo de la L5/1999 (D52/02), son de aplicación preferente las normas de rango superior, respecto a las cuales las normas de este Plan General tienen carácter subsidiario y complementario en todo cuanto no se contradiga con aquellas.

En los restantes suelos no urbanizables, considerados de tipo genérico (SNUG), el Plan General regula de modo directo y finalista los usos del suelo y la edificación, y constituye la referencia en cuanto a las normas aplicables a los suelos urbanizables hasta que no sean desarrollados.

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

- Zona 1: Casco consolidado.
- Zona 2: Extensión de casco.
- Zona 3: Equipamiento.
- Zona 4: Espacio libres de uso público.

Sección 2.^a

Disposiciones generales sobre desarrollo de las normas del PGOU

Competencias.

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

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

Instrumentos de desarrollo del PGOU.

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

- Figuras de planeamiento.
- Figuras complementarias.

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

Figuras de planeamiento.

Planes especiales, que podrán ser de reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Figuras complementarias.

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

Estudios de detalle, como complemento del PGOU o de los Planes especiales de reforma interior para el suelo urbano. Es objeto preferente de los estudios de detalle el establecimiento o ajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación geométrica de volúmenes.

Ordenanzas especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU o bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

Catálogo de bienes y elementos de interés como complemento del Plan General, donde se contengan relaciones de edificaciones, elementos y conjuntos urbanos o naturales, que por sus singulares valores y características, hayan de ser objeto de especial protección.

Sección 3.^a

Disposiciones generales sobre ejecución del planeamiento

Objeto.

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

Condiciones previas a toda actuación urbanística.

La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública. Corresponde a la Administración o al agente público adjudicatario del programa de compensación o del programa de urbanización.

Corresponde a la Administración establecer la aplicación de la gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de la gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el planeamiento urbanístico o, en todo caso, en los programas de compensación o urbanización, que podrá asimismo modificar las delimitadas en los instrumentos de planeamiento.

Reparcelación.

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

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

La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa, según los supuestos contenidos en el artículo 148 de la Ley 3/2009.

Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 149 y 152 de la Ley 3/2009.

El procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación será el mismo que el establecido para los proyectos de urbanización en el artículo 144.4 de la Ley 3/2009.

Parcelaciones urbanísticas.

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

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 3/2009 y demás disposiciones aplicables, en especial en las fijadas por este PGOU. El régimen de las parcelaciones, otorgamiento de licencias, procedimiento y admisión de las parcelaciones pretendidas estarán sujetos a lo prescrito en el capítulo IV del título quinto de dicha Ley.

Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 236 a 244 de la Ley 3/2009, salvo las especialidades consignadas en los apartados del artículo 250 de la Ley 3/2009.

CAPITULO 3

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Sección 1.^a

Disposiciones generales

Clases de proyectos.

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

- De urbanización y de obras ordinarias.
- De edificación.
- De actividades e instalaciones.

Condiciones generales de los proyectos técnicos.

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

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

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

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

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

Sección 2.^a

Proyectos de urbanización y de obras ordinarias

Definición, clases y características generales.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo. Sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en el título IV, capítulo III de la L3/2009 y en el título VIII, artículos 159 a 163, del Reglamento Urbanístico D52/2002.

Son proyectos de obras ordinarias de urbanización los descritos en el artículo 128 de la Ley 3/2009 para actuaciones aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Aprobación de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en el artículo 144 de la L3/2009, y artículos correlativos del Reglamento Urbanístico D52/2002, así como a las condiciones fijadas en el artículo 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística o normativa que lo modifique o sustituya.

De conformidad con ello, y a los efectos establecidos en el artículo 27 de la Ley 3/2009 el otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a la

adquisición de la condición de solar requerirá el cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 139 o 140 de la Ley 3/2009.

Recepción de las obras.

La aceptación por parte del Ayuntamiento de la obra urbanizada se realizará previo ofrecimiento formal de cesión, instancia en el registro municipal por parte del interesado, acompañada de los siguientes documentos:

- Certificado final de obra firmado por la dirección de obra, acreditando que el proyecto se ha ejecutado tal y como fue aprobado por el Ayuntamiento y justificando las posibles modificaciones introducidas.

- Planos de final de obra AS BUILT en papel y soporte digital de la exacta situación de todos los elementos de la urbanización, incluida la señalización, mobiliario urbano, redes de riego y elementos vegetales de las zonas verdes.

- Control de calidad: Expediente completo de la documentación generada.

- Redes de servicios: Certificado de conformidad de las compañías: Escrito de cada compañía de servicio conforme su red se ha construido según el proyecto, comprobada in situ y, en consecuencia, la compañía la incorpora a su propia red de distribución para mantenerla y dar servicio de acuerdo con las dotaciones previstas.

- Alumbrado público: Documentación acreditativa del proceso de legalización y puesta a punto. Es decir: Proyecto de legalización visado o memoria técnica de diseño, certificado del instalador, certificado de inspección de la ECA, pólizas de contratación de la compañía suministradora de energía eléctrica a nombre del Ayuntamiento.

- Jardinería: Los servicios municipales realizarán las pruebas de funcionamiento de la red de riego y probará el buen estado de las plantaciones. El promotor realizará, a su nombre, todas las gestiones para la conexión a las distintas redes y correrá con todos los gastos hasta el momento de la recepción de la obra, en el que se efectuará un cambio de nombre.

- Recepción parcial: Se podrá admitir la recepción parcial de la obra o de una zona de la obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

La parte que se pretende ceder puede funcionar independientemente (accesos, servicios, señalización...).

Se pueden adaptar las condiciones de seguridad y salud al nuevo ámbito de la obra (la propuesta habrá de ratificarse conjuntamente por el director de la obra y el coordinador de seguridad y salud).

Las obras que falten por ejecutar no afecten a la funcionalidad del viario (mobiliario, arbolado...).

Sección 3.^a

Proyectos de edificación

Definición y clases de las obras de edificación.

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

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los títulos II y siguientes de las presentes normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de sus locales, tienen carácter total o parcial.

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

Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.

Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución

o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y particulares de cada zona.

Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

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

Obras de reestructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.

Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

Obras exteriores: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar su volumetría y morfología general. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Obras de demolición.

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

- Demolición total.
- Demolición parcial.

Obras de nueva edificación.

Comprenden los tipos siguientes:

Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.

Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

Sección 4.^a

Proyectos de actividades y de instalaciones

Definición.

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

Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón; el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones.

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

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

La exclusión de los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local a la que se refiere el punto anterior de este artículo, en relación con el cómputo de la potencia instalada, se entiende que sólo es aplicable para categorizar la admisión y compatibilidad de usos en las distintas zonas urbanas, sin que ello implique que las propias instalaciones no computadas estén exentas de la calificación regulada más adelante en el 0 de estas normas.

CAPITULO 4

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

Sección 1.ª

Licencias urbanísticas

Actos sujetos a licencia municipal.

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el título V, capítulo III de la Ley 3/2009, las actuaciones relacionadas en sus artículos 229 y 236, que de modo general se definen como cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que impliquen o requieran alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos, actividades e instalaciones o la modificación de los existentes. La enumeración anterior no es de carácter limitativo, por lo que el municipio podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la legislación de Régimen Local.

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas, aun cuando las actividades sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 de la Ley 3/2009.

El procedimiento de concesión de licencia por los órganos competentes será el previsto en la legislación urbanística y de Régimen Local. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Tipos de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- De parcelación.
- De obras de edificación.
- De obras de urbanización y otras actuaciones urbanísticas.
- De actividad clasificada, apertura u ocupación.
- De instalaciones.

Licencias de parcelación.

Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el 0 de estas normas.

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

Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU en que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que son, en su caso, aptas para la edificación.

Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes normas.

Certificación catastral de titularidad.

Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá también concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes parciales y especiales que incluyan planos parcelarios de las características requeridas en el número anterior, así como de los estudios de detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

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

Declaración acreditativa de la innecesariedad de licencia de parcelación.

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

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

Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de seco o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.

Certificación catastral de titularidad.

Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

Licencias de obras.

Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las secciones 2.ª y 3.ª del capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del 0.

Requieren proyecto técnico, del tipo adecuado a la obra de que se trate, todas aquellas actuaciones no calificables de obra menor. De modo correlativo, se entiende que tienen carácter de obra mayor aquellas actuaciones que requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal, ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.

Se entiende que, en principio, son de tipo menor las obras con un presupuesto de ejecución material inferior a doce mil euros en que concurran las siguientes circunstancias:

Serán de tipo menor las obras de duración inferior a un mes que afecten a infraestructuras públicas con carácter puntual, para simple mantenimiento o reparación, sin modificar sustancialmente el esquema de funcionamiento de los servicios públicos.

También serán calificables de obras menores en edificios las actuaciones de duración inferior a tres meses que no alteren su configuración volumétrica, aspecto externo ni usos existentes, limitándose a la conservación, mejora o reparación de elementos tales como acabados decorativos, pinturas, cielorrasos, sanitarios, carpinterías e instalaciones domésticas.

Se excluyen de la calificación de menores aquellas obras en edificios que afecten a su estructura o cimentación, a las instalaciones comunes de edificios colectivos más allá de la mera conservación, o las que exijan ocupar, en suelo o en vuelo, la vía pública.

Licencias de obras de urbanización.

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

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

Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente a la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Licencias de obras de edificación.

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

Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

Contar el polígono o la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias que para esta situación se regulan en el 0.

Obtención de la licencia de actividad o instalación, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. Si se trata de resolución única, se obtendrá la licencia de actividad simultáneamente a la de obras y no con carácter previo, en las condiciones establecidas en el 0.

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

Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

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

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

Transmisión de licencias de obras.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta

en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implicadas. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Modificaciones de las licencias.

Conforme a lo previsto en el apartado 5 del 0, requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

Caducidad y suspensión de licencias de obras.

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

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

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

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

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

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

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

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

Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.

Control de la ejecución de las obras.

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

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

Revocación de licencias de obras.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación, con independencia de que experimenten los procesos de revisión oportunos, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado no conceder la licencia.

Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución.

Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 265 de la Ley 3/2009.

Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento dentro de los plazos establecidos en la LUA, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 266 de la Ley 3/2009.

Demoliciones.

Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

La fecha prevista para el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de treinta (30) días.

En caso de urgencia por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

Excavaciones y movimientos de tierra.

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, así como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

Licencias de obras para otras actuaciones urbanísticas.

La realización de otros actos no amparados por licencias de urbanización o edificación, tales como obras civiles singulares, actuaciones estables no comprendidas en proyecto de urbanización o actuaciones provisionales, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sea de aplicación.

Licencias de actividades e instalaciones.

Requiere licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el 0, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas normas, y a la reglamentación técnica que sea de aplicación.

Resolución única.

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

Licencias de ocupación o funcionamiento.

La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que éstos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias para autorización de obras o usos, y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Están sujetas a licencia de ocupación:

La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

La puesta en uso de las instalaciones, la apertura y el traspaso de establecimientos industriales y mercantiles.

La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar o cumplimentar los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que lo justifiquen.

La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

Sección 2.^a

Información urbanística

Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el 0 de las presentes normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- Consulta directa del planeamiento.
- Consultas previas.
- Informes urbanísticos.

Consulta directa.

Toda persona tiene derecho a ver por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

A los fines de este artículo, se dispondrá en dependencias municipales de una copia completa de la documentación del PGOU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles las relaciones detalladas de los estudios de detalle aprobados, de los proyectos de parcelación aprobados y sus licencias concedidas, y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Asimismo se formalizará el libro registro previsto en el artículo 145 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes.

Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de treinta (30) días y previo pago de los correspondientes derechos, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos, o en relación con la cual desee plantear cualquier acción en la que tenga condición de parte interesada.

CAPÍTULO 5

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

Sección 1.^a

Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Obligaciones de conservación.

Los propietarios de terrenos, edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

Contenido del deber de conservación.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Órdenes de ejecución para la conservación.

El alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo 251 de la Ley 3/2009, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente sección respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación específica sobre arrendamientos urbanos.

Sección 2.^a

Conservación específica y ocupación temporal de solares

Contenido del deber de conservación.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el 0 de las presentes normas.

Tratamiento de la superficie: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.

Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

Destino provisional de los solares.

En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:

- De descanso y estancia de personas.
- De recreo para la infancia.
- De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Sección 3.^a

Infracciones y procedimiento

Infracciones.

La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 274 y siguientes de la Ley 3/2009, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en el artículo 277 de la Ley 3/2009.

Derribo de edificios catalogados.

Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribasen o desmontasen un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, en cuanto propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan con arreglo a lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Orden municipal de ejecución.

De conformidad con el artículo título V, capítulo V, sección 1.^a de la Ley 3/2009, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el 0 de estas normas.

Sección 4.^a

Estado ruinoso de las edificaciones

Procedencia de la declaración de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del título V, capítulo V, sección 2.^a de la Ley 3/2009. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.

Obras de reparación.

Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de la reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Bienes catalogados.

Los bienes incluidos en el catálogo de estas normas no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

Obligación de demoler.

La declaración del estado de ruina de una edificación o de parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Declaración de ruina.

La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada; en él se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y se le dará fin mediante resolución del alcalde-presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

—Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

—Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

—Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Expediente contradictorio.

La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto contemplado en el artículo 259 de la Ley 3/2009, que el alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

El desalojo provisional y las medidas cautelares adoptadas respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

CAPITULO 6

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Generalidades.

Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 75 de la Ley 3/2009, como fuera de ordenación.

En el suelo urbano se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

Igualmente, en el suelo no urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este capítulo.

Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación.

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los 0 a 0. de las presentes normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el suelo no urbanizable.

Edificaciones fuera de ordenación.

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan o, en su caso, los planes que lo desarrollen, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que éste declare su adecuación total o parcial.

Los que se encuentren situados en suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las normas del PGOU se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Los que estén destinados a usos cuyas repercusiones ambientales contravengan lo dispuesto en estas normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirijan a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las dichas obras.

Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

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 órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

TITULO 2

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1

GENERALIDADES

Finalidad.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 y siguientes de la L5/1999 es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano.

El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:

- Disposiciones legales de carácter general.
- Compatibilidad de usos entre sí.
- Características de los locales o edificios en que se sitúan los usos.

Sección 1.^a

Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general

Definición.

Esta sección se ocupa de limitaciones que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, Ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, provincia o municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de las normas del Plan General, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas normas urbanísticas.

Aplicación.

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una norma particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente título.

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

- Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006 en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.
- Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo,

de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la formativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

Calificación de actividades.

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y la normativa que la complementa o sustituya.

Sección 2.^a

Compatibilidad entre usos

Definición.

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

Usos característicos.

Uso característico, principal o dominante es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Usos compatibles.

Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por las normas del Plan General, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

Los usos que se señalan en estas normas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

Usos permitidos.

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por las normas del Plan General o los planes que las desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquella.

Usos prohibidos.

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas normas del Plan General o por los diferentes instrumentos de planeamiento que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las normas del Plan General.

Usos existentes con anterioridad a la vigencia del PGOU.

Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

Usos tolerados.

Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda ocurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

Para que un uso sea tolerado, éste debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine su calificación de “fuera de ordenación” debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal, en el casco urbano o en zonas específicas, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud públicas.

Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.

Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:

- Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
- La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
- La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
- La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

Usos fuera de ordenación.

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 75 de la Ley 3/2009.

Sección 3.^a

Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos

Definición.

Las limitaciones a los usos consideradas en esta sección son las que se derivan de las normas del Plan General en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso de que se trate, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

Situaciones de los usos.

- Situación 1.^ª) En planta piso de edificio del uso característico, o en planta baja con acceso común con aquéllas.
- Situación 2.^ª) En planta baja de edificio del uso característico, con acceso independiente desde la calle.
- Situación 3.^ª) En edificio de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.
- Situación 4.^ª) En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano.

Limitaciones generales.

Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior registrarán las limitaciones que, según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada uso y zona, y en todo caso las siguientes:

Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.

En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.

De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal.

Las restantes actividades clasificadas como peligrosas que no tengan ese carácter secundario se admiten en suelo urbano exclusivamente cuando lo sean por combustibilidad e inflamabilidad, con las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona.

CAPITULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Sección 1.^a

Determinaciones generales

Definición.

Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

Clasificación de los usos por su finalidad.

Los diferentes espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- Residencial (vivienda unifamiliar o colectiva y residencia comunitaria).
 - Productivo (uso agrario, industria de categorías 1.^ª a 5.^ª y garajes).
 - Servicios terciarios (oficinas, comercio, hostelería y hospedaje).
 - Equipamientos (servicios públicos y usos colectivos de prestación privada).
- Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:
- Vías públicas.
 - Espacios libres de uso público.
 - Servicios urbanos.

Diferentes usos en un mismo edificio.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie.

Actividades permisibles.

Únicamente podrán autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en Ley 7/2006, y cumplan las normas generales de seguridad e higiene en el trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones adicionales que se establecen en estas normas urbanísticas.

Locales en sótano.

Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.

Los usos y actividades sujetas al Reglamento de Policía de Espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano si la capacidad del local es inferior a 100 personas.

Sección 2.^a

Uso residencial

Definición y clases.

El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:

A) Vivienda. Residencia apta para el alojamiento estable de personas en unidades familiares, y que se divide en:

Vivienda unifamiliar: La que ocupa una porción del suelo que le corresponde, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública.

Vivienda colectiva: Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.

B) Residencia comunitaria. Establecimiento destinado al alojamiento estable de personas en establecimientos como residencias, colegios mayores, etc., regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que estén dotados de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, etc.

El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

Vivienda exterior.

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3,00 metros, medidos al interior. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; el hueco habrá de recaer a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

- Un vial o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediante la banda de retanqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de cada zona, en el caso de edificación abierta.

- Un patio abierto privado, acorde con las condiciones indicadas en el 0 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.

En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre.

No obstante, en el espacio que se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, se establecerá un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 12,00 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubierta plana y un tratamiento unitario y decoroso en todo el ámbito del espacio libre.

Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones.

Toda vivienda contará como mínimo con estancia-cocina, un dormitorio doble y un aseo con ducha.

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas o principal y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.

Cuando las normas de la zona o las Ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y ocho (38) metros cuadrados ni su volumen útil a noventa (90) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los volúmenes correspondiente a terraza, balcones o miradores.

Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie y volumen útil.

Estancia	Superficie (m ²)	Volumen (m ³)	Diámetro del círculo inscrito (m)	Longitud libre del lado menor (m)
a) Estancia-comedor en vivienda de 1 dormitorio	14	36	3,00	2,70
en vivienda de 2 dormitorios	16	41	3,00	2,70
en vivienda de 3 o más dormitorios	18	46	3,00	3,00
b) Estancia-comedor-cocina	20	50	3,00	2,70
c) Cocina	6	13,50	1,80	1,80
d) Cocina-comedor	15	38	1,80	2,00
e) Dormitorio doble	10	26	2,50	2,50
f) Dormitorio sencillo	6	15,6	2,00	2,00
g) Cuarto de aseo: principal o único	3	6,75		
secundario	1,50	2,25 x S		

Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

Vestíbulo. Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

Tendedero. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle, con una longitud mínima de cuerda de 6 metros en tramos no inferiores a 1 metro y separados entre sí o de cualquier otro elemento un mínimo de 20 centímetros. Deberá quedar una altura de 150 centímetros bajo las cuerdas libre de cualquier obstáculo o barrido de puerta. En el caso de tendido a patio interior, no será necesaria la protección de vistas.

- Tendederos abiertos. Las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías, etc., que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.

- Tendederos cerrados. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por la normativa térmica, acústica, etc., para cierres con el exterior.

La superficie mínima del tendedero cerrado será de 2,4 metros cuadrados, podrán instalarse las cuerdas con las condiciones anteriormente indicadas, dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 metros cuadrados y tendrá prevista la evacuación de agua.

A los tendederos cerrados no podrá abrir ningún hueco que resulte necesario para la iluminación o ventilación de la vivienda.

Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo, salvo en las viviendas de un único dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

En las habitaciones y cocinas irregulares, no se computarán a efectos de verificación de la superficie útil mínima aquellos entrantes en los que no se puedan inscribir los círculos establecidos, excepto los armarios, en un fondo máximo de 0,65 metros.

En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

En las piezas abuhardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:

- Una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el presente artículo de estas normas, deberá tener una altura igual o superior a 1,90 metros.

- El volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1,50 metros de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2,60 metros la superficie mínima exigida en razón de su destino según el presente artículo.

En el caso de viviendas de protección pública, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

Altura de techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por

ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinticinco (225) centímetros en el resto.

Sección 3.^a

Usos productivos

Definición y clases.

Uso productivo es el destinado en general a la producción de bienes, y comprende:

A) Uso agrario.

Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

a) Taller agroindustrial.

Local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 metros cuadrados, potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

b) Uso ganadero.

Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones propias del suelo en que se implantan y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población.

B) Almacenes y agencias de transporte.

Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes de carácter inocuo para suministro a otros, pero no para su transformación o para venta minorista. No producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 500 metros cuadrados y la potencia instalada a 10 CV. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.

C) Uso industrial.

Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, sin venta al por menor. En estas instalaciones, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 metros cuadrados, y su cubicación alcanzará los 5 metros cúbicos por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran. Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

a) Categoría 1.^a: Talleres artesanos.

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 40 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 metros cuadrados y su potencia instalada no será superior a 20 CV.

Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

b) Categoría 2.^a: Industria compatible.

Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 50 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 1.500 metros cuadrados y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

c) Categoría 3.^a: Taller de automoción.

Aquel destinado a la reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas. Las emisiones acústicas no serán superiores a 50 dBA y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 kilogramos) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

d) Categoría 4.^a: Industria incompatible.

Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

e) Categoría 5.^a: Industria peligrosa.

Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como situación 6.^a en el 0: en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del

suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

Servicio de aseo.

Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

Sección 4.^a

Usos de servicios terciarios

Definición y clases.

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor y hostelería en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje.

Servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, acompañado o no de otros usos secundarios de tipo comercial, hostelero, etc., que se regirán por sus propias condiciones.

B) Comercio.

Servicio destinado al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares en el propio local.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

— Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).

— Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

C) Oficinas.

Servicio correspondiente a las actividades terciarias, con la función principal de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, de carácter público o privado.

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

a) Servicios de la Administración, en los que el servicio es prestado por cualquier administración pública. Sus condiciones se asimilarán a las dictadas para los usos dotacionales más afines.

b) Oficinas privadas, si es una entidad privada quien presta el servicio.

c) Despachos profesionales de tipo doméstico, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

D) Hostelería.

Uso de bares, cafeterías, restaurantes y similares, basados en la venta directa al público de comidas y bebidas para su consumo en el local. Cuando el local esté destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas eventualmente de espectáculos, tales como discotecas, cafés-concierto, casinos, salas de juegos recreativos, bingos u otros locales en que se practiquen juegos de azar, etc., sus condiciones se adaptarán de modo específico a lo regulado en el 0 relativo a locales de ocio y recreo.

E) Garaje-aparcamiento.

Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados: Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE.

Normativa de aplicación.

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se registrarán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1990, de 11 de diciembre).

Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE COMERCIO.

Dimensiones.

Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 metros cuadrados, y su cubicación alcanzará los 5 metros cúbicos por usuario.

La implantación de grandes superficies comerciales, entendiendo por tales aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2000 metros cuadrados, se regirá por lo dispuesto en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón.

Accesibilidad y circulación.

Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras normas sectoriales que les sean de aplicación.

Aseos.

Los locales destinados al comercio dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS OFICINAS.

Dimensiones.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 metros cuadrados y su cubicación alcanzará los 5 metros cúbicos.

Accesibilidad y circulación.

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

Altura libre de pisos.

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA.

Dimensiones.

Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales a los que tiene acceso el público; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

Los establecimientos que tengan la consideración de comedores colectivos estarán sujetos a la normativa autonómica específica en cuanto a programa, dimensiones, compartimentación y condiciones de manipulación de alimentos.

Accesibilidad y circulación.

Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

Aseos.

Los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de la siguiente dotación de servicios sanitarios, en función de su superficie útil del establecimiento abierta al público:

— Hasta 200 metros cuadrados, se instalarán dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

— Hasta 350 metros cuadrados, se instalarán cuatro unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

— Hasta 500 metros cuadrados, se instalarán seis unidades de retrete y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.

Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos inodoros y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

En ningún caso podrán los aseos comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Se independizarán las cabinas de inodoros respecto al vestíbulo en el que se sitúan los lavabos.

Condiciones de los locales de ocio y recreo.

Cumplirán las condiciones de los usos comercial y de establecimientos hosteleros que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Sección 5.^a

Uso de equipamientos

Aplicación, definición y clases.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se separan para regulación detallada en secciones posteriores las dotaciones para red viaria, espacios libres públicos e infraestructuras técnicas, distinguiendo aquí según la finalidad atendida las siguientes clases de equipamientos:

Educativo. Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

Cultural. Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).

Recreativo y de ocio. Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc., asimilables en lo que corresponda al uso terciario de ocio y recreo.

Sanitario. Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que presten en despachos profesionales.

De bienestar social. Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

Deportivo. Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

Religioso. Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.

Mercados de abastos. Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.

Servicios de la Administración. Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.

Otros servicios públicos urbanos. Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

Defensa Nacional. Mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados. Las condiciones de los edificios destinados al alojamiento de sus ocupantes se asimilarán a las de residencia colectiva y establecimientos de hospedaje.

Cementerios. Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Salas de reunión. Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece el Plan General.

Las actividades descritas en esta sección 5.^a se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Sustitución de los usos dotacionales existentes.

Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

Si están situados en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

Si están situados en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones que en el supuesto anterior por otro uso dotacional.

TITULO 3

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1

DIMENSIÓN Y FORMA

Sección 1.^a

Determinaciones generales

Definición.

Son determinaciones generales las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus propias características y su entorno.

Capacidad de edificar.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la oportuna licencia municipal.

Clases de condiciones.

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

Condiciones de parcela.

Condiciones de posición en la parcela.

Condiciones de ocupación de la parcela.

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Condiciones de volumen y forma.

Condiciones de calidad e higiene.

Condiciones de dotaciones y servicios.

Condiciones de seguridad.

Condiciones ambientales.

Condiciones de adecuación formal.

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra de las propias normas generales o de la regulación particular zonal.

La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que las normas del PGOU establecen para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

En suelo no urbanizable, el Plan General dicta condiciones de aplicación directa.

Sección 2.^a

Condiciones de la parcela

Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

Relación entre edificación y parcela.

Toda la edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales señaladas por el planeamiento, por lo que son indivisibles:

Las parcelas que el PGOU determina como iguales o inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.

Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior o en el punto 2 del 0.

La condición de indivisible relativa a una parcela deberá quedar debidamente registrada. La superficie no edificada se considerará afectada permanentemente al uso de espacio libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el 0 se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trase-ro el lindero opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Superficie de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Condiciones para la edificación de una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

Condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del condiciones del párrafo b.1.

Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.

Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el 0 apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por las normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

Además de las condiciones específicas descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las generales que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Solar.

Tendrán las condiciones de solar en suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el 0 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

Sección 3.^a

Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen las normas del Plan General.

Elementos de referencia.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes normas las siguientes:

Linderos. Definidos en el 0.

Alineación exterior o pública. La línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

Edificios colindantes. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Las superficies procedentes de regulación de alineaciones serán de cesión obligatoria y gratuita, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computables en el cálculo de edificabilidad de la finca cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. La superficie afectada por el chaflán no será computable como espacio libre de edificación de la parcela, por lo que la ocupación máxima en cada planta, incluidas las de sótano, deberá determinarse sin su consideración.

Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles, aplicándose en el caso de chaflanes las condiciones de la calle concurrente de mayor anchura.

Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes normas emplean las siguientes referencias:

Rasante. Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Referencias de la edificación.

En la regulación de las normas del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.

Plano de fachada. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

Línea de edificación. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Medianería o fachada medianera. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Posición de la edificación respecto a la alineación.

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

En línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

Interior a la alineación. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

Fondo edificable.

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Área de movimiento de la edificación.

Es el área definida en el plano horizontal, dentro de cuya proyección puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición.

Sección 4.^a

Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes:

Ocupación o superficie ocupada.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Su cuantía puede señalarse:

Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Independientemente de otras restricciones que afecten a las edificaciones, se prohíbe, bajo rasante o sobre ella, la ocupación con ningún tipo de elemento construido de una banda de tres metros de anchura en contacto con el límite de otro término municipal.

Coefficiente de ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el de aplicación.

En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela, ni computar como espacio libre de edificación de la parcela.

Superficie libre de parcela.

Es el área en la que no se puede edificar, tras aplicar la condición de ocupación de la parcela, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

Sección 5.^a

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Superficie construida o edificada por planta.

Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.

En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas, y las terrazas entrantes hasta una profundidad de 1,50 metros.

Superficie construida total.

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta computables que componen un edificio.

Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

—La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.

—El coeficiente de edificabilidad.

Coefficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que dispone al respecto el 0 y 0.

Sección 6.^a

Condiciones de volumen y forma de las edificaciones

Definición.

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación con su organización volumétrica y forma.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Alturas medidas en el edificio.

Las diferentes medidas de altura de un edificio se refieren siempre a la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio o ambas.

Cota de origen y referencia.

Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento vial en el punto medio de la fachada.

Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de cada fachada.

Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

• En calles con pendiente < 3% se mide en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante en la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

• En calles con pendiente > 3% las construcciones se realizarán de forma escalonada adaptándose al terreno mediante escalones no superiores a la altura de una planta.

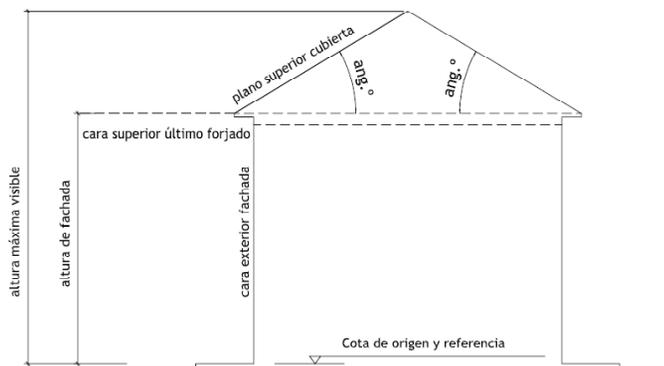
La h medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual a la altura máxima permitida.

Altura en unidades métricas.

Es la dimensión vertical del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

Altura de fachada, que es la que se mide hasta la cara superior del forjado de la última planta.

Altura máxima visible, que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbre del edificio.



Altura de número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

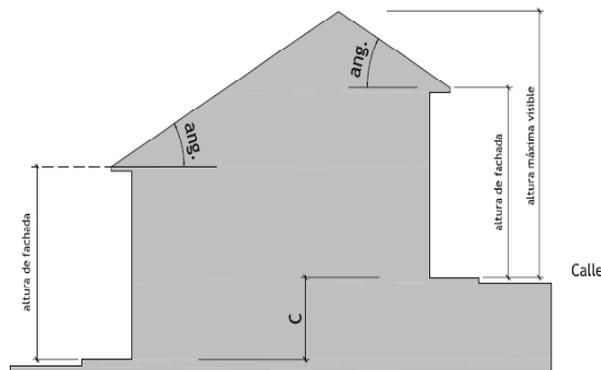
Criterios para la medición de alturas.

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

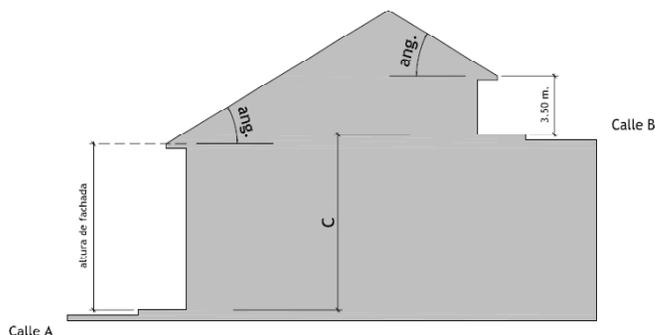
En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura máxima visible correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas normas.



Calle A

C = RASANTE CALLE B-CALLE A < altura máxima fachada CALLE A

En el caso de que la diferencia de cota entre algunos de los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido antes.

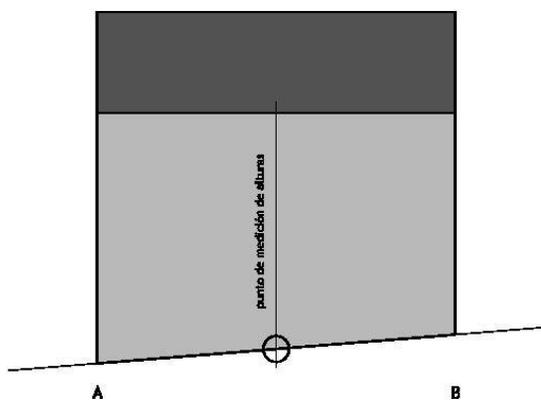


C = RASANTE CALLE B-CALLE A > altura máxima fachada CALLE A

En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado d) anterior, cuando sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada.

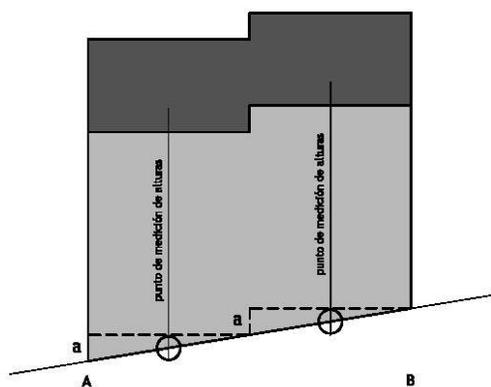
En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros.



C: RASANTE B-A < 1.20 m.

Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.



RASANTE B-A > 1.20 m. a < 1.20 m.

Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima de fachada podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a los planos con una inclinación máxima de treinta (30) grados sexagesimales, trazados de la forma siguiente:

- Cuando exista un alero o cornisa, los planos se trazarán por la arista superior de dichos elementos.
- Cuando no exista alero o cornisa, los planos se trazarán por la intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado con el plano de fachada.
- Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera no superará la altura de 4,00 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara inferior del último forjado no superará 3,00 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.

El espacio comprendido entre los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el 0 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima.

Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.

Las barandillas de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.

Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente y en su defecto, la buena práctica constructiva.

Los paneles de captación de energía solar.

Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio, tales como pararrayos o antenas colectivas. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del edificio, como antenas o repetidores de comunicaciones, rótulos, logotipos, publicidad, y otros análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, solamente se admitirán en casos puntuales debidamente justificados y con sujeción a los criterios establecidos en las normas de ornato público, a las Ordenanzas municipales y, en su caso, a las normas sectoriales que sean de aplicación.

Todos los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en estas normas, salvo mayores limitaciones expresadas para determinadas zonas o tipos de ordenación, y sin perjuicio de su cómputo, cuando proceda, a efecto de las limitaciones de edificabilidad.

Tamaño del edificio.

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple:

Estos elementos se concretan en:

Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en la correspondiente a la alineación vial, si se trata de edificación formando manzana.

Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbrera, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana. Superficie construida por planta, definida según el 0 de estas normas.

Altura de planta o de piso.

Se entiende por altura de planta o de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de las dos plantas consecutivas que lo abarcan.

Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Cota de planta de piso.

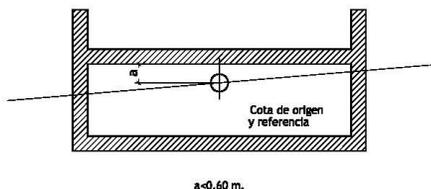
Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en 0, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las normas del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

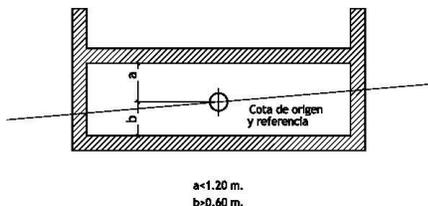
Sótano. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta centímetros sobre la cota de origen y referencia.



$a < 0,60 \text{ m.}$

La altura libre mínima en sótano será de doscientos cincuenta (250) para cualquier uso.

Semisótano. Es aquella planta cuyo techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, bajo dicha cota.

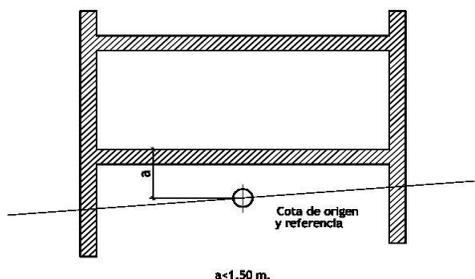


$a < 1,20 \text{ m.}$
 $b > 0,60 \text{ m.}$

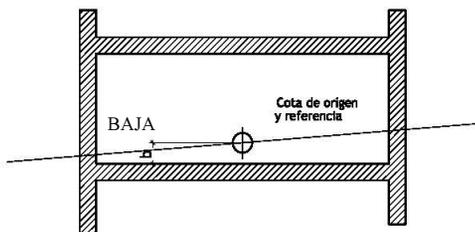
La altura libre mínima admitida en semisótano es igual a la de sótano.

El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

Baja. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y sesenta (60) centímetros por debajo de ella. Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 5 metros, salvo en edificios de uso productivo.



$a < 1,50 \text{ m.}$



$b < 0,60 \text{ m.}$

Entreplanta. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que esté adscrita.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a doscientos sesenta (260) centímetros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de almacenaje o aseos, o de doscientos cincuenta (250) centímetros en el caso de estacionamientos.

Alzada o piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Entrecubierta o ático. Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta.

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas las superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros. Además se deberá verificar en el caso de viviendas el cumplimiento del 0.

Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

CAPITULO 2

HIGIENE Y CALIDAD

Sección 1.^a

Determinaciones generales

Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Aplicación.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

Situación geográfica.

A los efectos de aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE) al municipio de Bureta le corresponden las siguientes zonas:

Zona climática (DB-HE1)	D3
Zona climática (DB-HE4 y DB-HE5)	III
Eólica (DB-HS1)	B
Pluviométrica (DB-HS1)	IV
Zona térmica (DB-HS3)	Y
Intensidad pluviométrica (DB-HS5)	A
Densidad de impacto de rayos (DB-SU8)	3,00

Sección 2.^a

Condiciones higiénicas de los locales

Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad de uso productivo, terciario o de equipamiento. Las estancias en las que la actividad requiera la permanencia de personas, dispondrán para cada una de ellas de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

Local exterior.

Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas recae sobre una vía pública, calle o plaza.

Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

Pieza habitable.

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según 0, o contar con aberturas a patio según 0, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Ventilación e iluminación de piezas habitables.

Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Los huecos para ventilación e iluminación de cocinas y dormitorios simples tendrán una superficie mínima de 1,00 metros cuadrados.

Los huecos necesarios para la iluminación y ventilación de cada dependencia no podrán situarse a una distancia superior a 2 metros en planta, del rectángulo mínimo inscribible en la dependencia.

Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

Ventilación e iluminación de escaleras.

Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de fachada, o a patio interior. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 metros cuadrados en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 metros cuadrados. La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendedores o terrazas comunes cubiertas.

El sistema de apertura del hueco o su altura evitarán que se invada el recorrido de evacuación en una altura mínima de dos metros, imposibilitando golpes en situaciones de visibilidad reducida.

El hueco, excepto en planta baja, iluminará directamente el recorrido de evacuación de la escalera y a una distancia máxima de 3 m al punto más cercano del eje de dicho recorrido, considerando éste, en todos los casos, de anchura igual a la de la escalera.

En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a siete (7) metros, o planta baja y dos pisos, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 metros cuadrados, y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.

El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 metros cuadrados de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto cuya base tenga al menos de 1 m de diámetro. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1,3 metros cuadrados, el diámetro de la base del cilindro inscribible de 1,15 metros y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1,3 metros. En cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

Sección 3.^a

Condiciones higiénicas de las edificaciones

Patios.

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

Patio de parcela. Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

Patio de manzana. Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.

Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

Los patios deberán ser accesibles desde, al menos, alguna de las fincas a las que sirva, bien desde un espacio común o desde un local particular constituyéndose en ese caso una servidumbre de paso.

Anchura de patios.

Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Medición de la altura de los patios.

La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación.

No se considerará línea de coronación superior la que tenga una longitud menor de del 25% del perímetro del patio.

Dimensión de los patios cerrados de parcela.

La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio (H/6), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura (H²/20). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio (H/5), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura (H²/15). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio (H/4), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura (H²/12). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

Patios en viviendas unifamiliares.

a) La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a H/3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros; en los restantes casos, la dimensión será libre.

Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Patios mancomunados.

“Patio mancomunado” es el que se constituye como tal entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, reduciendo la superficie necesaria para el patio en cada parcela.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren el complemento de los vecinos para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la normativa urbanística.

Dimensiones de los patios de parcela abiertos.

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura, con un mínimo de seis (6) metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de seis metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.

No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

CAPITULO 3

DOTACIÓN DE SERVICIOS

Definición y condiciones generales.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen en el interior de su parcela, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de corte general o de acometida de telecomunicaciones cuyo emplazamiento en el viario sea legalmente exigido.

Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser maniobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección 1.^a

Dotaciones de servicios en las edificaciones

Ordenanzas y normas concernientes a la edificación.

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación (CTE), la Ley de ordenación de la edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.

Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

Sección 2.^a

Dotación de estacionamientos en las edificaciones

Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento.

Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de cualquier uso.

La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.

Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

Todo garaje de más de diez (10) plazas deberá obtener la correspondiente licencia conforme a las normas de procedimiento del Ayuntamiento y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento.

En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.

La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán discrecionalmente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

La resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de viviendas u oficinas que en él puedan realizarse. En aplicación de esta norma, no se impondrán reducciones del volumen edificable, pudiéndose reducir a una el número de plazas de estacionamiento por vivienda, con independencia del tamaño de ésta y de los mínimos expresados en estas normas.

Reducción de la dotación derivada de las características del edificio.

El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria, y que se verifique alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o
- Cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:
 - En usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10;
 - En edificios sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y
 - En edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

Se prohíbe la dotación de estacionamiento, en tanto no se realicen y aprueben estudios específicos de demanda y movilidad, cuando las características de

los edificios o actividades hagan previsible desplazamientos superiores a 200 vehículos.

Dimensiones de las plazas.

El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,20 metros en toda la longitud de la plaza. La longitud mínima será de 4,50 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos cincuenta y cinco (255) centímetros. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 metros medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa, siempre y cuando la rampa a que se hace mención tenga más de un 10 por 100 de pendiente.

No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Situación de los estacionamientos y garajes.

Podrá autorizarse la utilización como estacionamiento y garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

En edificios exclusivos.

Acceso para peatones.

Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa y completados, en su caso, con carácter voluntario por ascensores. En todo caso existirá, al menos, un acceso para peatones independiente del de vehículos, si este es compartido con la rampa de éstos, su anchura se sumará a la necesaria para los mismos.

Estos accesos serán al menos de un metro de anchura y responderán en sus características constructivas a las normas vigentes. En cuanto a su consideración como vías de evacuación se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente.

Accesos a los estacionamientos y garajes.

Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo (sin contar con la anchura de la acera) y 3,50 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada esos cuatro metros. Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23:00 a 7:00 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera, si la hubiere.

Los garajes para un máximo de tres vehículos podrán no disponer de este espacio de acceso y la puerta podrá coincidir con la línea de fachada.

Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en especial en calles de ancho menor de ocho metros. La disposición del badén y su relación con las dimensiones interiores del estacionamiento garantizarán una correcta maniobra del vehículo, de modo que su entrada y salida se efectúen frontalmente.

Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Se dispondrá de un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

Pasillos de circulación.

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes serán como mínimo los siguientes:

— Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.

— Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos (400) centímetros.

— Aparcamiento en batería o espina de ángulo mayor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza del estacionamiento o garaje. A este respecto, los obstáculos deberán situarse formando, como máximo, un ángulo de quince grados con la línea más cercana que fije el ancho estricto (de 2,20 metros) de la plaza.

Rampas y gálibos.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del veinte (20%) por ciento y las rampas en curva del catorce por ciento (14%) medida por su eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

El galíbo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,50 metros, que podrán quedar reducidos a 2,25 metros por instalaciones auxiliares, tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc., e incluso alguna jácena aislada. La puerta de acceso tendrá una altura mínima de 2,25 metros.

Dotaciones exigibles según el uso.

El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.

La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles (automóviles ligeros en esta norma), excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.

Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en otra normativa que le afecte.

Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán con arreglo a lo que se establezca en la regulación específica del uso contenida en estas normas, con un mínimo de 50 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de otro tipo de Ordenanzas o normativas.

En los casos previstos en estas normas, se requerirán estudios complementarios para aumentar o disminuir en su caso las superficies de esta dotación, que serán informados por los servicios técnicos competentes antes de su aprobación, si procede, por el órgano municipal al que corresponda la competencia.

Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil total de aquella:

Superficie útil	Plazas por vivienda
Menos de 90 m ²	1,00
De 90 a 135 m ²	1,50
Más de 135 m ²	2,00

Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes:

Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie construida en hoteles de más de veinticinco plazas, o una plaza de estacionamiento por cada tres habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.

Se requerirá un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento y carga y descarga cuando superen, en cualquier categoría, cien plazas o 2.000 metros cuadrados construidos.

Hostelería:

Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de ochenta (80) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de nueve (9) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

Los establecimientos de superficie menor de los ciento cincuenta (150) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

Los establecimientos de superficie mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción en los siguientes casos:

—Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 1.000 metros cuadrados.

—Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 1.000 metros cuadrados construidos.

—Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 1.000 metros cuadrados construidos.

En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 2.000 metros cuadra-

dos construidos o que afecten a parcelas de más de 1.000 metros cuadrados, se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación.

Dicho estudio será también exigible en aquellos casos en que así lo establezcan las normas relativas a las condiciones específicas de los usos, o cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras análogos que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 metros cuadrados, una plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.

Los templos estarán exentos del índice general.

Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se registrarán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos.

Usos que requieran la utilización de transportes colectivos de carácter privado, autobuses o microbuses: cuando el carácter del uso haga previsible esta circunstancia, como ocurre en algunas instalaciones deportivas o centros de enseñanza que utilizan transporte escolar, se requerirá un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de autobuses en la vía pública.

Usos sanitarios con alojamiento de personas: 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 metros cuadrados construidos o de 40 camas, podrá requerirse un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.

Usos culturales abiertos al público como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 metros cuadrados. A partir de 1.500 metros cuadrados, una plaza cada 200 metros cuadrados construidos.

Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados ó fracción, si la superficie es superior a 500 metros cuadrados; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.500 metros cuadrados y la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial, así como cuando se tramiten figuras de planeamiento que ordenen los polígonos industriales. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.

Otros usos: Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos. En los edificios en que concurren varios usos, la provisión de plazas se regirá por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.

CAPITULO 4

SEGURIDAD

Definición.

Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación las obras de nueva edificación y los edificios en los que se produzcan obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Acceso a las edificaciones.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en donde debe exhibir el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un tercio (1/3) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios. Se cumplirá en todo caso el CTE DB SI 5.

Puerta de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, cuya anchura libre no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

Los portales tendrán una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

CAPITULO 5

ESTÉTICAS

Contenido.

Las condiciones de adecuación formal de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas normas.

En el entorno de elementos catalogados, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente, respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.

Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuna abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

Consideraciones generales.

Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

Los planes especiales podrán establecer condiciones formales diferentes de las contempladas en este capítulo, justificando su elección tipológica.

Volúmenes.

La forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.), estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitivas a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

Diseño de fachadas.

Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.

Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios en entornos protegidos tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.

Se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc., se alojarán en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

Salientes y entrantes en las fachadas.

Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados.

Se entiende por balcón el saliente abierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja y una anchura que comprenda un único vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a quince (15) centímetros.

Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven.

Se entiende por terrazas los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores. Cuando esté cerrado como máximo por dos de sus lados computará el 50% de su superficie a efectos de edificabilidad.

Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

Cuerpos volados cerrados, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles:

Ancho de calle	Vuelo máximo
< 4 metros	No admitido
< 6 metros	0,40 metros
≥ 6 metros	0,60 metros

En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en los párrafos anteriores, se considerarán las siguientes reglas:

En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.

Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.

Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana.

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurren directamente en la plaza.

El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el 0 de estas normas.

La longitud de vuelos a lo largo de la fachada será libre hasta la junta de separación de edificios, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil sobre vistas oblicuas y luces rectas en los predios colindantes.

No se admitirán vuelos abiertos ni cerrados sobre suelos calificados como equipamientos o espacios libres públicos.

Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión con que sobresalen los vuelos y salientes anteriores respecto a la fachada, cuando así lo aconsejen las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

Salientes permitidos respecto a la alineación exterior.

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, o las de las disposiciones del Código Civil relativas a vistas y luces entre predios colindantes, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

La suma de las longitudes de todos los vuelos cerrados en una planta en cada paramento de fachada no superará la mitad de la longitud de dicho paramento en esa planta.

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas y de las aristas de chaflán o giro de fachada, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a setenta y cinco (75) centímetros. En aleros podrá superarse en 30 centímetros el vuelo máximo permitido. En ningún caso se permitirán vuelos distintos de los aleros sobre parcelas de equipamiento o espacios libres públicos.

El arranque de los vuelos estará situado como mínimo a 350 centímetros, sobre la rasante de acera en el punto más desfavorable del tramo de fachada considerado.

Salientes en planta baja: Se autorizan las marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle y altura mínima de arranque superior a 2,50 metros, sin vertido de aguas a vía pública, siempre que queden retrañeadas del bordillo existente o previsto en 50 centímetros, y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La posibilidad de colocar carpinterías salientes se regula en el 0.

Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

Chimeneas y antenas.

Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cubrera para conseguir una menor altura. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.

Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retrañearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferentemente en espacios abiertos comunes. Se prohíbe instalar en edificios catalogados antenas visibles desde el exterior.

Huecos en cubierta.

Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, exclusivamente en la forma de ventanas en el plano de las mismas.

Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

Su forma será de proporción rectangular.

La superficie de hueco no superará el 20% del la superficie del faldón.

Las buhardillas no se admiten en ningún tipo de edificio.

Tratamiento de plantas bajas.

Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada, si la acera es de ancho superior a un metro, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros, respetando un zócalo de 85 centímetros.

Los toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior doscientos ochenta y cinco (285) centímetros de la rasante de la acera.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, con un saliente máximo de cincuenta (50) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta (60) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Aparatos de aire acondicionado.

La instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas exteriores requerirá un estudio de conjunto de ésta, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a su decoro.

En los proyectos de obra nueva de edificios de vivienda colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán contenerse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común, bien previendo su localización en huecos protegidos de vistas reservados para este fin.

Conducciones expuestas a la vista.

Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, se requerirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio, para seleccionar los recorridos que menos afrenten su decoro.

Tendidos aéreos.

Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución.

Provisionalmente, podrán establecerse nuevos tendidos aéreos cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las empresas y se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados. En todo caso la solución requerirá la aceptación del Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes.

En tales casos, en las zonas de edificación en manzana cerrada se requerirán estudios de los recorridos sobre los alzados de los edificios, siendo exigible la utilización de impostas y resaltes de las fachadas con objeto de menoscabar lo menos posible su decoro. Los puntos aéreos de cruce que sean necesarios requerirán un análisis previo de sus efectos visuales para determinar la situación más adecuada, que deberá ser aceptada por el Ayuntamiento.

Los nuevos tendidos aéreos que se autoricen permanecerán en tanto no varíen las razones que justificaron su autorización.

El planeamiento de desarrollo del plan contendrá las previsiones necesarias para la transformación de tendidos aéreos en subterráneos.

Estructuras añadidas a las edificaciones.

Las antenas de radiocomunicación y de televisión se regularán por las disposiciones sectoriales aplicables. Las estructuras de grandes dimensiones o de localización destacada como proyectos de reforma que valorarán la incidencia del nuevo elemento en el conjunto del edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

Cerramientos y vallados.

Tanto los solares como otros terrenos que el Ayuntamiento considere oportunos, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Acondicionamiento de patios.

Los proyectos de edificación que se sometan a trámite de obtención de licencia deberán definir el acondicionamiento de los espacios libres de dominio y uso privado que formen parte integrante de la parcela sobre la que se proyecte la edificación.

En el caso de espacios privados sin edificar al servicio de más de una parcela, o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas.

En las zonas de uso principal residencial, los patios de manzana no edificados en planta baja deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

CAPITULO 6

CONDICIONES AMBIENTALES

Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Aplicación.

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de estas normas del Plan General.

Compatibilidad de actividades.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

—Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.

—Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.

—El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas Ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.

En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Ruidos.

Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

En el medio ambiente exterior, con excepción del ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los niveles indicados a continuación para cada una de las actividades:

Situación de la actividad	Nivel máximo en dBA	
	Día (8 a 22 h.)	Noche (22 a 8 h.)
Equipamiento sanitario	45	35
Residencia, servicio terciario no comercial o equipamiento no sanitario	50	40
Comercio	60	50
Industria y servicios urbanos, excepto servicios de la Administración	65	50

En el medio ambiente interior, el nivel de ruidos transmitidos desde el exterior, con excepción del producido por el tráfico, no sobrepasará los siguientes límites, en función de las actividades:

Situación de la actividad	Nivel máximo en dBA	
	Día (8 a 22 h.)	Noche (22 a 8 h.)
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Equipamiento cultural o religioso	30	30
Equipamiento educativo y de ocio; hospedaje	40	30
Oficinas	45	30
Comercio, hostelería	45	35
Viviendas	35	30
Zonas comunes	45	35

Los niveles anteriores se aplicarán a los establecimientos públicos no mencionados expresamente, por analogía funcional. Los establecimientos de tipo recreativo cuya actividad consista en la producción de sonido (salas de fiestas, disco-bares, etc.) no podrán superar en su interior un valor de 80 dBA.

Vibraciones.

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el 0. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentación sectoriales de aplicación. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de acondicionadores de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 centímetros sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

Evacuación de las aguas y contaminación.

Los vertidos de aguas residuales deberán tratarse para que no modifiquen la calidad de las aguas del cauce al que vierten. Para ello, la estación depuradora prevista garantizará los niveles de emisión que se establecen en estas Ordenanzas.

Queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas en 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.

No se concederán nuevas licencias a instalaciones o edificios que no prevengan la conexión de sus vertidos a la red de alcantarillado. Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior. El diámetro mínimo de los conductos de acometida será de 200 milímetros, unificándose los puntos de conexión para hacer mínimo el número de acometidas.

Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Se conservarán, como usos tolerados a extinguir, los pozos ciegos y vertidos directos a cauce existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan y que cuenten con autorización del organismo gestor de la cuenca hidrográfica.

En los suelos en los que se permitan actividades ganaderas debe prohibirse estrictamente el vertido de purines al alcantarillado.

En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas en el citado reglamento de vertidos residuales a redes municipales de alcantarillado, estos deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas. Además será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestra por el ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesibles desde el.

TITULO 4

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO I

VÍAS PÚBLICAS

Definición.

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Viales de titularidad privada.

Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.

Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Trazado en planta del viario.

El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento. Los viales de nueva apertura que se planteen para su utilización por vehículos a motor tendrán, a salvo de otros supuestos justificados y aceptados por el municipio, un ancho mínimo de 10 metros.

Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técni-

cas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómicas y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento Urbanístico D52/2002, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

Pendientes del viario y trazado de vías peatonales.

Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento cincuenta (150) centímetros.

Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

—Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

—Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.

—Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

—Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

Pavimentación de las vías públicas.

La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 centímetros y solera de hormigón de 10 centímetros de espesor.

Bordillos: Serán de hormigón prefabricado HA-30 o piedra natural adecuada, de 15 (25 centímetros de sección).

Rigolas: De 40 centímetros. de anchura y 25 centímetros. de espesor medio.

Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

Los tipos que se proponen a continuación están diseñados para explanadas tipo E1. Queda abierta, en todo caso, la posibilidad de diseñar otro tipo de pavimentos:

- Con otros materiales: adoquines, hormigón, hormigón estampado...
- O para otras condiciones (explanadas de categoría superior, tránsito específico...) que habrán de justificarse con criterios de diseño acreditados (normas, estudios, etc.) y, en último caso, acordados con los servicios técnicos.

	Explanada	Sub-base	Firme
Espacios para peatones (aceras, plazas...)			4 cm baldosa, terrazo, piedra 15 cm HM-20
Zonas mixtas para peatones y vehículos.	E1 95% PM	10 cm Zahorra ZA-25	20 cm Pavimento a definir HM-20
Zona Urbana	E1 95% PM	20 cm Zahorra ZA-25	4 cm MBC D-10 porfídico Riego de adherencia 5 cm MBC S-12 Riego de adherencia 20 cm Zahorra ZA-25
Ejes urbanos Viales industriales Carriles de transporte público	E1 95% PM	25 cm Zahorra ZA-25	5 cm MBC D-10 porfídico Riego de adherencia 7 cm MBC S-20 Riego de adherencia 20 cm Zahorra ZA-25

Condiciones generales de las obras de urbanización.

Definición topográfica:

El proyecto deberá definirse, sobre el plano topográfico, en planimetría y altimetría de acuerdo con la poligonación municipal (Coordenadas UTM absolutas).

Criterios de diseño:

El diseño de las redes en todos sus aspectos (punto de suministro, trazado, dimensiones, calidades, etc.) deberá ser acordado por el interesado con las diferentes compañías.

El proyecto deberá acreditar que la solución presentada es fruto de este acuerdo, a parte de cumplir los criterios municipales de tipo general que se exponen a continuación.

Los criterios municipales, referentes a las soluciones técnicas a utilizar para la redacción del proyecto son las siguientes:

Abastecimiento de agua potable:

En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la posibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 metros de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

Saneamiento:

Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal.

Los efluentes tendrán las características indicadas en el 0 de estas normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurran bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales. El diámetro mínimo de los colectores será de 300 milímetros.

En los nuevos terrenos a urbanizar, las ampliaciones que se produzcan en la red de saneamiento deberán conectarse con la red de saneamiento municipal, es decir, todos los vertidos deberán conectarse con la red de saneamiento para su posterior desagüe a la futura depuradora.

De acuerdo con lo establecido en el apartado Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, publicado en el "Boletín Oficial de Aragón" el 22 de octubre de 2001 mediante la Orden de 1 de octubre del Departamento de Medio Ambiente, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales: 450 euros por vivienda.
 - En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante o equivalente.
- Será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

Se prohíben los vertidos directos e independientes a la red, obligando a conectar con el alcantarillado existente y evitando la instalación de fosas sépticas.

Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

- La Ordenanza municipal de vertido.
- El Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión:

El dimensionamiento se realizará según los criterios de la compañía suministradora y normativa aplicable.

No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo.

Los centros de transformación se situarán en parcelas de uso privado, eventualmente y previo informe de la Oficina Técnica se podrán aceptar situaciones de compromiso en espacios verdes o viales, en este caso se ejecutarán preferentemente subterráneos.

Alumbrado público:

Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Nivel de servicio del alumbrado público:

Iluminación media horizontal	Zona Urbana	30 lux
	Zona Residencial Unifamiliar	15 lux
	Zona verde	15 lux
	Zona Industrial	25 lux
	Vial principal	30 lux
Uniformidad global de la calzada		≥ 0,4
Uniformidad longitudinal del carril de circulación	Vial normal	≥ 0,5
	Vial principal	≥ 0,7

Viario:

Sus características se ajustarán a lo previsto en el presente capítulo.

Zonas verdes:

Las superficies destinadas a zonas verdes se ubicarán dentro del ámbito a desarrollar, atendiendo a los siguientes criterios y según el siguiente orden de prioridad:

Preservar el arbolado existente.

Mantener su utilidad social (permitiendo el mejor acceso y cercanía).

Evitar la segregación de la cesión en pequeños espacios segregados.

Atendiendo a las especiales características propias de la jardinería, que requiere la actuación de empresas especializadas, y pueden estar condicionadas por el clima y las estaciones, el proyecto de la zona verde podrá ser presentado como un proyecto complementario e independiente, con el fin de facilitar una gestión diferenciada.

Se describen sus características en el capítulo siguiente.

Red de riego:

La aportación de agua se regulará con un programador por tiempos. Para dimensionar cada sector de riego se aplicará el criterio de hidrozonas (zonas a regar con la misma o similar demanda hídrica y, por lo tanto, con el mismo tiempo de riego).

Se diferenciarán o diseñarán los sectores de riego teniendo en cuenta:

- La precipitación ha de ser uniforme en toda la superficie.
- No se han de mezclar en un mismo sector los difusores con los aspersores y el goteo.
- Se buscará agrupar especies que tengan necesidades hídricas similares.
- Se tendrá en cuenta la ubicación y la insolación (cara norte, sur, edificios que actúen de barreras solares).

Redes:

	Red	Accesorios
Tramo de conexión	PEAD PE100 PN16	Latón
Red primaria	PEAD PE100 PN16	Latón
Red secundaria	Bocas de riego	PEBD PE40 PN10
	Red de distribución	PEBD PE40 PN6

Estructura:

Cualquier instalación de riego constará de tres partes diferenciadas:

Tramo de conexión: Es el tramo que conecta con la red de agua potable desde el contador municipal. La arqueta contador dispondrá de válvula de retención. Se instalará un contador para cada punto de conexión a la red de agua municipal.

Red primaria: Es el tramo desde el contador hasta la arqueta de distribución (o de electroválvulas), que en posición de cerrado se mantiene con presión. En diámetro de 90 milímetros o superior, como criterio general el diámetro de la red será el mismo en toda su longitud y como mínimo igual o mayor al diámetro de la red secundaria del sector con más caudal.

Red secundaria de riego: Son la red de distribución. Cabe diferenciar dos subredes.

Red secundaria de bocas de riego: Tramo de red, normalmente con presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas hasta las bocas de riego.

Se conectará a la arqueta a través de un filtro de malla. En conexión a la red primaria, en la arqueta de distribución-electroválvulas, se instalará una válvula manual de esfera. En cada boca de riego se instalará una válvula de retención. El diámetro de la red para las bocas de riego no ha de ser en ningún caso mayor de 50 milímetros.

Red secundaria de distribución: Tramo de red (sector de riego), normalmente sin presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas a los elementos de precipitación de agua (difusores, aspersores de turbina y elementos o ramales de goteo).

Para calcular el diámetro de la red para aspersión y difusores se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 2 m/s.

Para calcular el diámetro de la red secundaria para goteo se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 1 m/s.

Telecomunicaciones:

Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

Otras instalaciones:

Quando algunos servicios urbanísticos, tales como gas, redes de comunicaciones o análogos, no estén previstos en el Plan que se ejecuta y puedan ser establecidos en plazo inferior a dos años desde la aprobación inicial del proyecto, de forma que resulte previsible la necesidad de efectuar nuevas obras de urbanización en dicho plazo por ese motivo, esas obras deberán incluirse en el proyecto de urbanización, tramitándose una previa o simultánea modificación del Plan si ello comporta alterar las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación de los predios.

CAPITULO 2

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Definición y clases.

Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la pobla-

ción; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Los espacios que se destinan a:

a) Parque urbano. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Quando se destinan a:

a) Jardín. Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Parques urbanos.

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.

Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura que no rebasen la altura media de árbol de las especies próximas.

Los parques contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua.

Jardines.

Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores.

CAPITULO 3

SERVICIOS URBANOS

Desarrollo de los servicios.

Tanto el planeamiento que desarrolle las normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Ejecución de los servicios.

Quando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

TITULO 5

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO 1

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1.^a

Determinaciones generales

Definición y delimitación.

Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que las normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 13 de la L5/1999, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:

Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.

Los terrenos que el Plan General incluye en zonas consolidadas por la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas normas del PGOU establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos establecidos en el apartado anterior.

Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

Contenido y categorías.

Las normas del Plan General delimitan en el ámbito de su ordenación unidades de ejecución, en las que se precisa un ulterior desarrollo mediante la formulación de estudio de detalle, o bien se puede proceder a su desarrollo directo, siempre que sea a través de un proyecto único para toda la unidad de ejecución.

Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el presente título, capítulo II de estas normas.

Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo: casco consolidado, extensión de casco, equipamientos y espacio libre de uso público.

Sección 2.^a

Unidades de ejecución

Ambito y características.

Son suelos en los que el Plan General remite su resolución a llevar a cabo:

— Estudio de detalle en caso de no llevarse a cabo un proyecto único para toda la unidad.

— Proyecto de compensación (en caso de ser necesario) y proyecto de urbanización.

Régimen urbanístico.

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.

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 acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de esta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.

CAPITULO 2

ORDENANZAS DE LA ZONA DE CASCO CONSOLIDADO

Ambito y características.

El casco consolidado está constituido el núcleo histórico de Bureta.

Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda unifamiliar entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas homogéneas en toda la manzana. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

Aplicación.

Las condiciones particulares de la zona de casco consolidado son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas condiciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las existentes.

Sección 1.^a

Condiciones de la nueva edificación

Obras admitidas.

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas desde el 0 al 0 de estas normas.

Limitaciones de posición.

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

Posición respecto de la alineación exterior.

Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en los planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos.

Separación de linderos.

a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres y medianeras vistas o recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se puede adosar en todo su contorno.

b) Se admiten los patios de luces. Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.

c) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio con al menos tres (3) metros.

Fondo edificable.

El fondo edificable máximo en todas las plantas será de veinte (20) metros.

Condiciones de parcela.

Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en planos de ordenación, salvo afecciones.

Para las modificaciones de estructura parcelaria que supongan división o segregación de la misma, será preciso obtener Licencia de Parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie de parcela será igual o superior a cien (100) metros cuadrados.

El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a quinientos setenta y cinco (575) centímetros.

Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas normas.

Se autorizan las construcciones en parcelas de inferior tamaño existentes y anteriores al Plan, siempre que se cumplan las condiciones de posición que se establecen en las normas y que la parcela permita desarrollar la vivienda mínima.

Altura de plantas.

La altura mínima de plantas, de suelo a suelo, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

Cuando se proyecten viviendas en planta baja, la altura anterior podrá reducirse hasta los trescientos (300) centímetros.

Los servicios técnicos municipales podrán requerir, justificadamente, la tramitación de un estudio de detalle para que se ajuste la altura de plantas a las de los edificios colindantes o próximos.

Ocupación.

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

- Plantas bajo rasante: cien por ciento (100%).

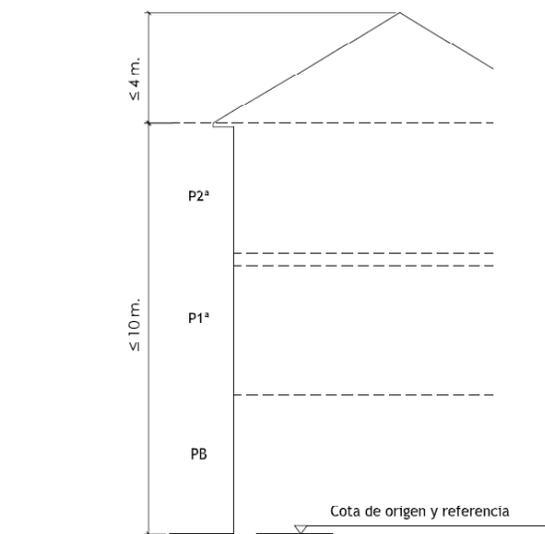
- El resto de plantas: la resultante del fondo máximo y restantes limitaciones de posición.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, altura y restantes limitaciones de posición.

Altura de la edificación.

La altura máxima es de B+2, con una altura de fachada máxima de 10,00 metros. La altura máxima visible no podrá exceder en más de cuatro (4,00) metros la altura de fachada de la edificación.

*Salientes y vuelos.*

Sólo se permiten balcones del tipo de los tradicionales, el saliente máximo de los cuerpos volados abiertos será de 0,50 metros. Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 40 centímetros y máximo de 80 centímetros.

Materiales de las fachadas.

Los materiales de fachada permitidos serán los siguientes:

- Piedra natural del país, en fábricas de mampostería al modo tradicional.
- Revocos y enfoscados en colores blancos ocre terrosos en texturas lisas.
- Ladrillo.

Carpinterías.

Se adaptarán a la forma, escuadrías, textura y color de las carpinterías tradicionales.

El material de las mismas será madera oscurecida, barnizada o pintada, aluminio lacado mate y PVC.

Cubiertas.

Las cubiertas serán de teja cerámica árabe o mixta de color natural sobre faldones inclinados.

Las cubiertas se rematarán con aleros en todas las fachadas a las que recaigan faldones, con soluciones a dos, tres o cuatro aguas y adaptadas al volumen que cubren, disponiendo su cumbrera de modo que se produzca una menor altura visible del edificio.

Las pendientes serán planos con una inclinación máxima de treinta (30) grados sexagesimales.

Sección 2.^a

Condiciones de uso

Usos compatibles.

La relación de usos compatibles que se señalan a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

— Uso residencial:

Vivienda en general: Se admite la vivienda colectiva que se adapte a la tipología de la edificación entre medianeras.

Residencia comunitaria: Se admite en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

— Uso productivo:

Taller agroindustrial: Se admite en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

Almacén: Se admite en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

Taller artesano: Se admiten en situación 1.^a en vivienda unifamiliar, y en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

Taller de Automoción: Se admiten en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

— Servicios terciarios:

Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

Comercio: Se admite en situación 2.^a, exclusivamente en planta baja y en situación 3.^a y 4.^a sin limitación.

Oficinas: Se admiten en situación 1.^a en vivienda unifamiliar, y en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros en situación en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

— Uso dotacional:

Equipamiento: Se admiten los equipamientos en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

CAPITULO 3

ORDENANZAS DE LA ZONA DE EXTENSIÓN DE CASCO

Ámbito y características.

Pertenece al ámbito de esta zona el resto de las áreas residenciales de Bureta.

La tipología se adapta a una ordenación con edificios de pequeño o mediano tamaño, situados en parcelas en las que se libra una fracción elevada de suelo ajardinado.

Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales de baja densidad son los siguientes:

- Vivienda colectiva de baja densidad con espacios libres mancomunados.
- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda unifamiliar pareada.
- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

Aplicación.

Las condiciones particulares de la zona de extensión de casco son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas condiciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las existentes.

Obras admitidas.

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el 0 a 0 de estas normas.

Sección 1.^a

Condiciones de la nueva edificación

Condiciones de parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a:

• Vivienda colectiva de baja densidad: quinientos (500) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de dos mil (2.000) centímetros.

La superficie del solar deberá ser igual o superior al producto del número de viviendas resultantes por ochenta y cinco (85) metros cuadrados, pudiendo destinar parte del solar a espacios mancomunados entre las viviendas.

• Vivienda unifamiliar aislada: quinientos (500) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil quinientos (1.500) centímetros.

La superficie total del solar deberá ser igual o superior al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima (500 metros cuadrados), pudiendo destinar parte del solar a espacios mancomunados entre varias viviendas. En este caso los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establece estas normas.

• Vivienda unifamiliar pareada: trescientos cincuenta (350) metros cuadrados por vivienda, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil (1.000) centímetros.

La superficie total del solar deberá ser igual o superior al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima (350 metros cuadrados), pudiendo destinar parte del solar a espacios mancomunados entre varias viviendas. En este caso los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas normas.

• Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: ciento ochenta (180) metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela individual de dimensión no inferior a quinientos setenta y cinco (575) centímetros. La superficie suma de las parcelas individuales se podrá completar con la destinada, en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima. Los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas normas.

Posición de la edificación.

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

Posición respecto de la alineación exterior:

En el caso de unifamiliares agrupadas o en hilera, la edificación guardará, respecto de la alineación exterior en la que tenga su acceso, una distancia igual o superior a tres (3) metros medida entre el plano de la fachada en todas sus plantas y el límite de la parcela; en el resto de los casos, el retranqueo de tres metros se aplicará a todas las alineaciones exteriores.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

En viviendas unifamiliares se permite situar un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior que cumpla los siguientes requisitos:

Deberá estar destinado a usos no residenciales compatibles o de estacionamiento.

Tendrá una altura máxima visible de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Su frente no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero de fachada, ni ser mayor de cuatro (4) metros.

El frente de parcela restante se cerrará con vallado siguiendo la alineación exterior en las condiciones establecidas en el 0.

La edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas con edificación sobre dicha alineación, siendo necesaria en esta caso la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

Separación de linderos.

La separación de la edificación a los linderos con otras parcelas será igual o superior a tres (3) metros.

La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos con otras parcelas cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

— Que se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un estudio de detalle o proyecto unitario.

— Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo entonces preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación apropiada o con un proyecto unitario.

Separación entre edificios.

La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a seis (6) metros.

Podrá reducirse el valor de la separación a un mínimo de tres (3) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Ocupación.

La edificación bajo rasante no podrá ocupar más del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.

En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:

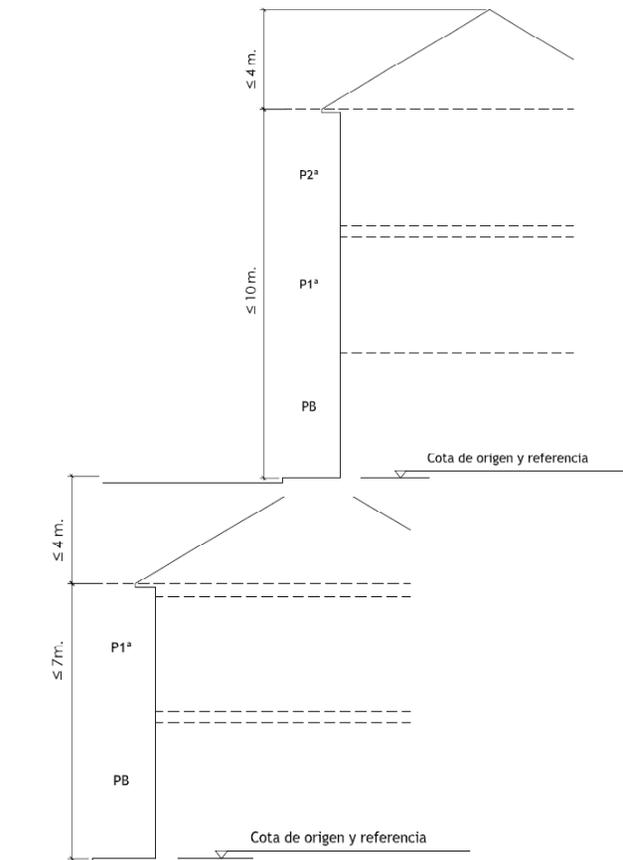
- Vivienda colectiva de baja densidad: cincuenta por ciento (50%).
- Vivienda unifamiliar aislada: cincuenta por ciento (50%).
- Vivienda unifamiliar pareada: sesenta por ciento (60%).
- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: setenta y cinco por ciento (75%).

Altura de la edificación.

Vivienda colectiva: la altura máxima en número de plantas será de tres (B+2). En este tipo de edificación, la altura máxima del edificio será de diez (1000) centímetros, y la máxima altura visible, de cuatro (h+4,00 metros) sobre la altura del edificio, según lo establecido en el 0.

Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura máxima será de dos plantas (B+1). La altura máxima de fachada será de setecientos (700) centímetros, y la máxima altura visible, de cuatro (h+4,00 metros) sobre la altura del edificio, según lo establecido en el 0.

Los cerramientos de parcela en estas zonas serán diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formado por barrotes, tablas, etc., apilastrados o no y provistos, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.



Coefficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1 metros cuadrados/metros cuadrados).

En caso de construirse garajes sobre rasante vinculados a las viviendas, y exclusivamente en esta situación, se admitirá una edificabilidad adicional de

cero coma veinticinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,25 metros cuadrados/metros cuadrados).

Altura de plantas.

Vivienda colectiva: La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas. Cuando se proyecten viviendas en planta baja la altura anterior podrá reducirse a trescientos (300) centímetros.

Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura mínima de plantas será de trescientos (300) centímetros en baja y alzadas.

Salientes y vuelos.

No se permiten salientes ni vuelos sobre espacios públicos ni sobre los retranqueos establecidos en el 0, salvo en el caso de los aleros, que podrán avanzar hasta cien (100) centímetros.

Sección 2.^a

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Usos compatibles.

La relación de usos compatibles que se señalan a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

— Uso residencial:

Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a

— Uso productivo:

Taller artesano: Se admiten en situación 1.^a en vivienda unifamiliar, y en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas, con un mínimo en el interior de la parcela de una plaza por vivienda, situados en planta baja, semisótano o sótano del edificio principal, en construcción aneja según lo previsto en el 0, apartado 1.c), o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

— Servicios terciarios:

Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

Comercio: Se admite en situación 2.^a, exclusivamente en planta baja y en situación 3.^a y 4.^a sin limitación.

Oficinas: Se admiten en situación 1.^a en vivienda unifamiliar, y en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros en situación en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

— Uso dotacional:

Equipamiento: Se admiten los equipamientos en situación 2.^a, 3.^a y 4.^a sin limitación.

Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

CAPITULO 4

ORDENANZAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Ámbito y características.

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras establecidos en el 0 y señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Aplicación.

Las condiciones particulares de la zona de equipamientos y servicios son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas condiciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las existentes.

Obras admitidas.

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el 0 a 0 de estas normas.

Condiciones de la nueva edificación.

Las condiciones de la edificación serán acordes con las de la calificación residencial en la que estén insertos.

El Ayuntamiento podrá admitir condiciones de nueva edificación diferentes que permitan mejorar su funcionalidad. Para ello, será necesario elaborar un estudio de detalle que justifique la alteración de las condiciones volumétricas.

Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

Modificaciones dotacionales.

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el artículo 80 de la Ley 3/2009.

CAPITULO 5

ORDENANZAS DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Ámbito y características.

El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Aplicación.

Las condiciones particulares de los espacios libres de uso público son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

Obras admitidas.

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el 0 a 0 de estas normas.

Condiciones de la nueva edificación.

Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

- Ocupación: La edificación no podrá superar una ocupación del 10%.
- Superficie máxima construible: 100 metros cuadrados.
- Altura de la edificación: La altura máxima será de baja, con una altura de fachada máxima de 7 metros.

Compatibilidad de usos.

—Uso dotacional:

Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

—Vía pública:

Se admite el uso como vía pública del espacio libre exclusivamente para el acceso peatonal a las parcelas en contacto con aquél.

El uso de los locales que únicamente tengan acceso de esta manera estará condicionado a efectuar las tareas de carga y descarga desde la vía pública rodada más próxima.

Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

TITULO 6

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Definición y clases del suelo no urbanizable.

Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Los que el plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.

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

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

- SNUE EN: Suelo no urbanizable especial por ecosistema natural.
- SNUE EP: Suelo no urbanizable especial por productivo agrario.
- SNUE EC: Suelo no urbanizable especial por patrimonio cultural.
- SNUE ES: Suelo no urbanizable especial por protecciones sectoriales.

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

La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las normas correspondientes. En los planos de usos pormenorizados se grafian las zonas en que se subdivide para regular su régimen de uso y condiciones de la edificación.

Régimen urbanístico.

Conforme al artículo 26.2 de la Ley 3/2009, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urba-

nísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

Superposición de protecciones.

Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afectaciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

Parcelaciones rústicas.

Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Condiciones de las parcelas.

Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el suelo de regadío o a veinte mil (20.000) metros cuadrados en suelo de secano.

Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las que establecen estas normas, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en suelo no urbanizable a efectos de segregaciones.

Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.

Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.

Conforme al artículo 25.b) de la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúan, que tendrán la consideración de indivisibles.

Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexistencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el suelo no urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Conforme a lo establecido en el 0 de estas normas, se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunica-

ción con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

En toda solicitud de licencia o certificación de su inexistencia para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.

Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 8 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteroclitos (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

CAPITULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Clasificación de los usos.

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

Usos productivos rústicos: Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

- Uso de cultivo.
- Uso de explotaciones agrarias.
- Uso de explotaciones ganaderas.

Actuaciones de interés público general: Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

— Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.

— Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

Actuaciones específicas de interés público: Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 32 de la Ley 3/2009. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural.

3.a. Construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones 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.

3.b. Infraestructuras de telecomunicaciones.

3.c. Las construcciones de instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural.

3.d. Usos de carácter recreativo y deportivo.

3.e. Las destinadas a usos agrarios no incluidas en el artículo 30.1.a) de la Ley 3/2009.

3.f. Las extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos.

3.g. Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

3.h.. Industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

3.i. Las de las agrupaciones de defensa sanitaria.

Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos.

Uso residencial: se definen los siguientes grupos:

- Vivienda rural tradicional.
- Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general.
- Vivienda unifamiliar aislada.

Usos productivos rústicos.

Usos agrícolas (1.a).

Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otros labores propias de la agricultura.

Requerirá licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

Explotaciones agrarias (1.b).

El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectivamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (SAT) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigidos al efecto por la normativa que las regule.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

Explotaciones ganaderas (1.c).

Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.

Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

Se clasifican de acuerdo con el decreto mencionado en:

- Explotaciones domésticas.
- Pequeñas explotaciones.
- Explotaciones productivas o industriales.

La asignación de las explotaciones a cada una de las tres categorías, según especies animales y el número de cabezas, responderá al anejo I de la directriz.

Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola

resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

Actuaciones de interés público general.

Comprenden las modalidades siguientes:

Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.a). Relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:

Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.

Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.b), tales como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de talleres de automóviles de todo tipo y bicicletas, bares, restaurantes y hoteles con sus instalaciones complementarias (piscinas, zonas recreativas, etc.). Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenirs, artesanía y productos típicos del país y en general todos los relacionados con las áreas de servicios.

Actuaciones específicas de interés público.

Usos vinculados a actuaciones específicas de interés público.

Tal y como establece el artículo 31 de la Ley 3/2009, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural.

Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

Usos:

A) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural:

3.a. Construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones 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.

3.b. Infraestructuras de telecomunicaciones.

3.c. Las construcciones de instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural.

3.d. Usos de carácter recreativo y deportivo.

3.e. Las destinadas a usos agrarios no incluidas en el artículo 30.1.a) de la Ley 3/2009.

3.f. Las extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos.

3.g. Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

3.h.. Industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

3.i. Las de las agrupaciones de defensa sanitaria.

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. Cuando se trate de actuaciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, 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.

La tramitación de los procedimientos especiales de autorización se encuentra regulada en el artículo 32 de la Ley 3/2009.

Uso residencial.

Vivienda rural tradicional (4.a):

Se entiende por edificación tradicional rústica la existente en el suelo no urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su

programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.

Vivienda vinculada a un uso permitido (4.b):

Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos del grupo 2c se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar-restaurante.

Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. La modificación de dicho uso vinculado requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que sólo podrá concederse previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes normas. La transmisión de la titularidad requerirá autorización municipal cuando se produzca un cambio en el uso que justificó en su momento la vinculación de la vivienda.

Vivienda unifamiliar aislada (4.c):

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 3/2009 el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo previsto en el 0 de estas normas.

La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el apartado 4.º del 0 de estas normas, debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda. Los terrenos deberán tener configuración regular y adecuada a su finalidad. La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o en su defecto, a la plantación de arbolado.

A los efectos de la aplicación de este artículo y de los dos anteriores, y conforme a lo expresado en el 0 de estas normas, se considerará vivienda cualquier receptáculo susceptible de utilización como morada familiar o individual o efectivamente utilizado como tal, con independencia de que su utilización sea estacionaria, o de que se trate de construcciones prefabricadas, desmontables o móviles, o de que no satisfagan los programas y calidades considerados como mínimos por estas normas y por la regulación sectorial aplicable.

CAPITULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.ª

Condiciones particulares de la edificación

Núcleo de población.

Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:

Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.

Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.

Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros o distancia inferior que establezca el plan general.

Edificaciones vinculadas a usos productivos rústicos.

Edificaciones vinculadas a uso de cultivo (1.a):

Caseta de aperos: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

La parcela mínima será quinientos (500) metros, y cumplirá las condiciones descritas en el punto 2 del 0 para no formar núcleo, y su propietario acreditará que está destinada al cultivo y la explotación agraria.

Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.

La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.

La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura máxima visible a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja; no dispondrá de tabiquería interior y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.

Se deberá asegurar el autoabastecimiento energético por medios autónomos, caso de que éste sea necesario. Se prohíbe el abastecimiento energético a través de tendidos eléctricos.

Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias (1.b):

Almacén agrícola: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

La parcela mínima para los almacenes agrícolas se establece en seis mil (6.000) metros cuadrados.

La ocupación de la parcela no será superior al cuarenta (40) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,4 metros cuadrados/metro cuadrado.

La altura de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a nueve (9) metros.

Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

Invernaderos y viveros: son recintos cubiertos, de cerramiento transparente para el cultivo de productos agrícolas.

La parcela mínima se establece en seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie.

No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.

Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.

Los materiales de cerramiento tanto paramentos verticales como la cubierta serán totalmente transparentes.

La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de una planta y cinco (5) metros.

Cuando concurren circunstancias especiales el Ayuntamiento podrá exigir un análisis del impacto visual o de otro tipo al que quedará supeditada la autorización de la instalación.

Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas (1.c):

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, cumplirán las condiciones establecidas en el Orden de 8 abril de 1987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la DGA; así como el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Además adoptarán las siguientes medidas:

La parcela mínima para las explotaciones ganaderas será de diez mil (10.000) metros cuadrados.

La ocupación de la parcela no será superior al veinticinco (25) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

La altura máxima de fachada no será superior a cinco (5) metros, ni la altura máxima visible a siete (7) metros.

La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con un tamaño excesivo, si bien se ajustarán a las condiciones particulares de producción.

Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

Condiciones particulares de la edificación vinculadas a actuaciones de interés público general.

Edificaciones vinculadas a las actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.a):

Comprende las edificaciones vinculadas con los usos del apartado 2.a) del 0. Las edificaciones vinculadas al servicio de la carretera cumplirán las siguientes condiciones:

Se ubicarán en parcelas de al menos 10.000 metros cuadrados.

La edificación guardará una separación a linderos no inferior a la establecida por la Ley 6/1993, de 5 de abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón.

La ocupación máxima será del 15% de la superficie de la parcela y la edificabilidad será como máximo de dos metros cuadrados por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 metros cuadrados/metro cuadrado).

La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora.

Edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.b):

Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.), así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, moteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.

Cumplirán las siguientes condiciones:

Se ubicarán en parcelas de al menos 10.000 metros cuadrados excepto en el caso de gasolineras que conforme al artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, se permitirán en parcelas de 2000 metros cuadrados.

La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a los restantes linderos no inferior a la altura (H) de fachada del edificio, con un mínimo de cinco (5) metros.

La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

La ocupación máxima será del veinticinco (25%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de cinco metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,5 metros cuadrados/metros cuadrados).

Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

Condiciones particulares de la edificación vinculada a actuaciones específicas de interés público.

Comprende la edificación que se autorice como tal en función de lo establecido en el artículo 31 de la Ley 3/2009. Cumplirá las siguientes condiciones:

La parcela mínima tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.

Las edificaciones se separarán cinco (5) metros de todos los linderos de la finca.

La ocupación máxima será del cincuenta (50) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a un metro por cada un metro cuadrado de parcela (1 metros cuadrados/metros cuadrados).

Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las necesarias funcionalmente.

El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Condiciones particulares de las edificaciones vinculadas a uso residencial.

Conforme a lo establecido en el articulado previo no se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos admitidos por las normas, y sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y en consecuencia se justifique la necesidad de la vivienda.

Las viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias se admiten en razón de una por cada explotación, requiriéndose la vinculación de la vivienda a la explotación.

Las viviendas vinculadas al resto de usos admitidos se establecerán justificadamente en cada caso.

En todo caso, la finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda.

Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

Vivienda rural tradicional (4.a):

Sólo se permiten las obras establecidas en el 0 de estas normas. Se permite una ampliación de hasta el 25% de la superficie construida con una edificabilidad máxima de 300 metros cuadrados.

Vivienda vinculada a un uso permitido (4.b):

En este caso se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En las explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable según el tipo de suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso. La superficie construida máxima será de 150 metros cuadrados.

Vivienda unifamiliar aislada (4.c):

Sólo se permite la construcción de viviendas unifamiliares en las condiciones establecidas en estas normas y cuando no se forme núcleo de población.

Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se vincule al uso residencial, una superficie de terreno en las condiciones que para esa categoría se establece en las normas.

Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar que deberá quedar adscrita en el Registro de la Propiedad.

Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

• La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.

- La superficie construida de la vivienda no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.

- La altura máxima de fachada será de setecientos (700) centímetros, y la máxima altura visible, cuatro (h +4,00 m.) sobre la altura del edificio.

- La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.

Condiciones de la edificación vinculada a la producción industrial.

A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

Las que por su sistema de producción estén necesariamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

Las dedicadas a actividades clasificadas a los efectos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, cuyas especiales características de peligrosidad o insalubridad, hagan aconsejable su emplazamiento en el medio rural, en especial si se requiere su traslado desde el medio urbano a juicio del Ayuntamiento.

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.

Las industrias señaladas en el apartado a) del punto 1 anterior se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) no estarán a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo habitado.

La edificación no podrá superar cinco (5) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,5 metros cuadrados/metros cuadrados).

La ocupación de la parcela será, como máximo, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de novecientos (900) centímetros de altura de fachada. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.

Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.

Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

Condiciones de los camping y zonas de acampada.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 125/2004, de 11 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Alojamientos turísticos al aire libre.

No se autorizarán los emplazamientos situados en zonas expresamente excluidas por estas normas, ni en zonas insalubres, inundables o sometidas a cualquier situación peligrosa, como hallarse en la proximidad de industrias calificadas por la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

CAPITULO 4

RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Edificaciones dispersas.

Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor del presente Plan General, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las respectivas licencias, quedarán en la situación de «edificios existentes no calificados fuera de ordenación» a la que se refiere el 0 de estas normas.

Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el Plan General, y con las condiciones dadas por estas normas urbanísticas. Cuando, además de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las condiciones establecidas por estas normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

Otros usos legalmente autorizados.

El resto de los usos legalmente autorizados que se ajusten a sus respectivas licencias, pero que no correspondan a usos permitidos por estas normas, se ajustarán a lo dispuesto en el 0.

Se exceptúan de esta consideración aquellos usos de interés público legalmente autorizados, con licencia urbanística y obras ejecutadas, con respecto a los cuales la norma reguladora de la categoría del suelo no urbanizable que le corresponda establezca expresamente la condición de tolerados.

Usos y edificaciones no autorizados legalmente.

Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten a las con-

diciones establecidas en las presentes normas en la categoría de suelo en que se sitúan.

A tal efecto, se tramitará la obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias mediante la aportación de un expediente de legalización que incluya la misma documentación exigida para el supuesto en que las edificaciones y usos existentes fueran a establecerse de nueva planta, más toda aquella que sea necesaria para acreditar el estado actual al que se refiere, en forma de planos, memoria, fotografías en colores y cualquier otra que fuera necesaria. La autorización se atenderá a la misma tramitación que si se tratara de una implantación de nueva planta, con la especificidad de que se dará cuenta al servicio municipal competente en materia de disciplina urbanística con objeto de que pueda valorar la procedencia de la aplicación de medidas de sanción.

En caso de que la edificación o los usos no se atengan a las condiciones establecidas por el plan general revisado, los particulares podrán impulsar su legalización, cuando sea posible, garantizando su adecuación, mediante las obras de acondicionamiento de la edificación y de dotación de servicios, las medidas correctoras de su impacto y las modificaciones de su uso que sean necesarias para acomodar su situación a la admitida por estas normas.

A tal efecto, el expediente de legalización a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se completará con los proyectos y documentos relativos a cuantas obras de adecuación sean necesarias para propiciar la adecuación al presente Plan General.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que resultaran precedentes en caso de no haberse agotado los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas establecidos por la legislación urbanística. Tanto a estos efectos como a los relativos a la aplicación de medidas de reposición del estado de cosas previo a la comisión de la infracción y a cualesquiera otros que pudieran derivar legalmente de ésta, se considerará que, no siendo compatibles con el plan general revisado, la edificación y los usos no son legalizables.

Cuando estuviera acreditada la expiración de los plazos de caducidad para la iniciación de actuaciones de reposición de la realidad al estado anterior a la infracción que establece la legislación vigente, las obras que no fueran acordes con la normativa de este plan general revisado quedarán calificadas como fuera de ordenación, sin perjuicio de las medidas que, con arreglo a la Ley y al planeamiento, pudieran establecerse en orden incluso, a la restauración territorial.

En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atenderán a los criterios establecidos con carácter general en el título 2 de estas normas.

Las explotaciones ganaderas podrán acogerse a las medidas de legalización establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Núcleos de población irregulares en el suelo no urbanizable.

Conforme a lo establecido en el apartado 2.º del artículo 248 de la Ley 3/2009, en ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

En consecuencia, el Plan General, fundamentalmente a través de la definición de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población, establece medidas dirigidas a impedir la ampliación y la consolidación por la edificación o la mayor fragmentación de la parcelación de los suelos afectados por procesos de parcelación ilegal.

Todos los usos sobre estos suelos que, por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el plan y no tolerados. Todas las construcciones existentes en estos suelos con el fin de propiciar dichos usos, ya sean de edificación, de vallado o de infraestructura, tienen la consideración de fuera de ordenación.

En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplazan en suelo no urbanizable especial, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, tendiendo a la desaparición de la urbanización, bien de modo inmediato, bien a medio o largo plazo por aplicación rigurosa del régimen definido para las construcciones fuera de ordenación y los usos no tolerados, así como de las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

CAPITULO 5

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.ª

Condiciones generales de protección

Protección del paisaje y de la vegetación.

Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

Protección del patrimonio cultural.

El presente artículo incluye los yacimientos arqueológicos del término municipal y que deben de ser conservados. Quedan señalados en el plano O.01 "Estructura territorial".

Se adjunta el siguiente listado:

- Los Pozos I.
- Los Pozos II.
- Los Pozos III.

- Los Pozos IV.
- La Nava.
- El Abejar.
- Aguilar.
- La Sierra.

Protección de cauces públicos.

En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

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

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

Protección de las vías pecuarias.

Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trashumancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de “desarrollo sostenible” y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la Ley a las Comunidades Autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y la normativa que la complementa o sustituya.

De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

Las vías pecuarias son las siguientes:

- Cañada Real del Cabez del Nogueral.
- Vereda del Camino Viejo de Zaragoza.
- Vereda de Tabuena.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- Los vallados transversales.
- La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- Las actividades extractivas.
- Los vertidos de cualquier clase.
- El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
- El tránsito de automóviles todoterreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.
- La caza en todas sus formas.
- Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determine su normativa específica.

Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la Ley 3/1995, de vías pecuarias.

Protección respecto a líneas de alta tensión (AT).

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de septiembre de 1973 y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

— Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + V/100$ m (mínimo 5 m).

— Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + V/150$ m (mínimo 4 m).

$V =$ Tensión en kW.

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

Protección respecto a las actividades ganaderas.

Es de aplicación el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Protección del sistema de comunicación por carreteras.

Es de aplicación la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución.

Protección respecto a las actividades extractivas.

En los lechos fluviales y terrazas inferiores de protección especial las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobada y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones de preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.

En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

Evaluación de impacto ambiental.

En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada se pretenda establecer en el suelo no urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Desarrollo de las condiciones de protección.

Además de los instrumentos previstos en la Ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

Planes especiales para la mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 55 de la LUA.

Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el artículo 57 de la LUA.

Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

Sección 2.^a

Condiciones específicas del suelo no urbanizable especial (SNUE)

Categorías de suelo no urbanizable especial (SNUE).

Las zonas de suelo no urbanizable especial del municipio de Bureta se dividen en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

- SNUE EN: Suelo no urbanizable especial por ecosistema natural.
- SNUE EP: Suelo no urbanizable especial por productivo agrario.
- SNUE EC: Suelo no urbanizable especial por patrimonio cultural.
- SNUE ES: Suelo no urbanizable especial por protecciones sectoriales.

Suelo no urbanizable especial por ecosistema natural (SNUE EN).

En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado prímigenio o de mejora de su estado actual.

El suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural comprende las siguientes categorías:

- EN.1: Hábitat 1520 Matorrales gipsícolas ibéricos (Estepas Yesosas).
- EN.2: Hábitat 6220 Pastizales mediterráneos xerofíticos anuales y vivaces.
- EN.3: Hábitat 6420 Juncuales mediterráneos.

En relación con los usos y actividades incluidos en el 0 de estas normas bajo el epígrafe de usos productivos rústicos (1.a Usos agrícolas, 1.b Explotaciones agrarias, 1.c Explotaciones ganaderas, 1.d Usos extractivos), se considerarán las siguientes normas:

En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las explotaciones agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

Se prohíben expresamente en todas las categorías:

- Las nuevas roturaciones.
- La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.
- Las edificaciones de nueva planta.
- Las actividades extractivas (1.d), salvo lo indicado en el 0 de estas normas.

En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en el 0 de estas normas bajo el epígrafe de Usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas.

Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permitan las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales (2.a).

Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras para la protección del ecosistema (2.b) seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

Se prohíben expresamente en todas las categorías las actuaciones vinculadas al servicio del medio urbano (2.c), tales como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras.

En relación con los usos y actividades incluidos en el 0 de estas normas bajo el epígrafe de actuaciones específicas de interés público (3.a a 3.g), se considerarán las siguientes condiciones:

Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

- Dentro del grupo de usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural (3.c), se admiten usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas, y áreas de picnic, etc.

• Dentro del grupo de usos de carácter científico, docente y cultural (3.e), se admite la implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

Se prohíben expresamente los usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano (3.a y 3.b).

Se prohíben las viviendas unifamiliares aisladas (4.c); se permiten las viviendas rurales tradicionales ya inventariadas (4.a) y las asociadas a un uso permitido agrario o de interés público (4.b).

Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

Suelo no urbanizable especial por productivo agrario (SNUE EP).

En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador.

El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario comprende la siguiente categoría:

- EPI: Regadío.

Los usos y edificaciones permitidas son el cultivo agrícola y todas las obras relacionadas con él, como construcción de acequias, de instalaciones de riego, de caminos servidores de dichos cultivos, etc. Se permitirán las edificaciones vinculadas a los cultivos, como almacén, cobertizos, etc. Se permite asimismo el mantenimiento y la transformación de la vivienda rural tradicional con arreglo a estas normas (grupo 4.a del 0).

Se admiten también usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas, y áreas de picnic, etc., así como de usos de carácter científico, docente y cultural y de usos asimilables los servicios públicos que deban asentarse inevitablemente en estos suelos.

Suelo no urbanizable especial por patrimonio cultural (SNUE EC).

En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural en el medio rural aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

El suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural comprende las siguientes categorías:

- EC.1: Yacimientos arqueológicos.
- EC.2: Entorno de yacimientos.
- EC.3: Protección de bodegas.

Referente a las categorías EC.1 y EC.2, las autorizaciones para cualquier tipo de obra, construcción o movimiento de tierra de cualquier tipo en el área correspondiente a los yacimientos arqueológicos es competencia exclusiva del Gobierno de Aragón, en los términos recogidos en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, siendo imprescindible la autorización previa de esta Dirección General de Patrimonio Cultural para la obtención de cualquier licencia municipal en estas áreas.

Referente a las categorías EC.1. y EC.2 la norma general de aplicación: en los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón.

Referente a las categorías EC.1. y EC.2 las condiciones de la edificación, una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentre enclavado el yacimiento.

Referente a las categorías EC.3, el uso y disfrute de las bodegas queda condicionado a la prohibición de abastecerse de agua y realizar el vertido desde las redes municipales.

Suelo no urbanizable especial por protecciones sectoriales (SNUE ES).

Se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras, vías pecuarias, gasoductos, ríos e infraestructuras hidráulicas).

El suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural comprende las siguientes categorías:

- ES.1: Carreteras.
- ES.2: Carreteras programadas.
- ES.3: Vías pecuarias.
- ES.4: Ríos y acequias.
- ES.5: Vía verde.

En esta categoría de suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

El régimen jurídico, de uso y edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carretera, ferrocarril, cauces u otras).

Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de la que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

Sección 3.^a

Condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico (SNUG)

En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico, son los terrenos que sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.

Construcciones permitidas.

En el suelo no urbanizable genérico se podrán autorizar, siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

Las destinadas a explotaciones agrarias, las comprendidas en la norma de este Plan General, las relacionadas con la explotación de los recursos naturales o con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación.

Las vinculadas al servicio de la obra pública comprenden, además de la propia construcción de la infraestructura de que se trate, aquellas construcciones cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento y mantenimiento de la estructura. Quedan incluidas aquellas construcciones instalaciones al servicios de los usuarios de las obras, como puestos de socorro, talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio, gasolineras.

Vivienda unifamiliar: Al amparo de lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 3/2009 el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los

que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo previsto en el 0 de estas normas.

Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial: En el suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 32 de la Ley 3/2009 las construcciones e instalaciones indicadas en el 0 sin que el listado tenga carácter excluyente de otros que, debidamente justificados, obtuvieran esa consideración por el Consejo Provincial de Urbanismo.

CAPITULO 6

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

CLASIFICACIÓN DE USOS		SNUG	SNUE EN	SNUE EP	SNUE EC	SNUE ES
1. Usos productivos rústicos	1.a. Uso agrícola	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Compatibles	Compatibles (4)	Incompatibles
	1.b. Explotaciones agrarias	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Compatibles	Compatibles (4)	Incompatibles
	1.c. Explotaciones ganaderas	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles	Incompatibles
2. Actuaciones de interés público general	2.a. Implantación y el entretenimiento de las obras públicas	Compatibles	Compatibles (2)	Incompatibles	Incompatibles	Compatibles
	2.b. Servicio de los usuarios de las obras públicas	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Compatibles
3. Actuaciones específicas de interés público	3.a. Construcciones destinadas a explotaciones de recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles
	3.b. Infraestructuras de telecomunicaciones	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.c. Usos de carácter científico, docente y cultural	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles(5)	Incompatibles
	3.d. Usos recreativos y deportivos	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.e. Las destinadas a usos agrarios no incluidas en el artículo 30.1.a	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles	Incompatibles
	3.f. Las extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y desechos o chatarras y vertederos de residuos sólidos.	Compatibles	Incompatibles (1)	Incompatibles (1)	Incompatibles	Incompatibles
	3.g. Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.h. Industrias y almacenes que deban situarse en medio rural	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.i. Agrupaciones de defensa sanitaria	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	4. Uso residencial	4.a. Vivienda rural tradicional	Compatibles	Compatibles (3)	Compatibles	Incompatibles
4.b. Vivienda asociada uso permitido agrario, de interés público		Compatibles	Compatibles	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles
4.c. Vivienda familiar aislada		Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles

SNUG: Suelo no urbanizable genérico.

SNUE EN: Suelo no urbanizable especial por ecosistema natural.

SNUE EP: Suelo no urbanizable especial por productivo agrario.

SNUE EC: Suelo no urbanizable especial por patrimonio cultural.

SNUE ES: Suelo no urbanizable especial por protecciones sectoriales y complementarias.

(1) Salvo lo indicado en el 0 de estas normas.

(2) Deberán seguirse los procedimientos previstos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

(3) En el caso de tratarse de viviendas rurales tradicionales inventariadas.

(4) Cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial.

(5) Deberá contar con la autorización del departamento competente.

TITULO 7

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1

RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

Definición.

Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio de Bureta previstos por el Plan General.

Los sistemas generales definidos por las normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

Regulación de los sistemas generales.

La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el capítulo II del título II, Condiciones particulares de los usos.

Titularidad y régimen urbanístico.

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes normas del PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.

Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas normas.

En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere artículo 16.4 L5/1999, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

TITULO 8

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPITULO 1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Protección del patrimonio cultural.

Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés; la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En el artículo 2 del título preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, se establece que el patrimonio cultural aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

Ambito de aplicación.

Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica.

El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa del Plan General.

Niveles de protección.

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo de estas normas son:

• Grupo primero. Nivel integral.

Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana.

Puesto que son elementos testimonio de la ciudad, cualquier intervención deberá respetar las anteriores, evitando los mimetismos que creen confusión con otras actuaciones precedentes.

Durante el período de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga declaración o incoación de bien de interés cultural o bien catalogado en aplicación de dicha legislación.

• Grupo segundo. Nivel estructural.

Pertencen a este grupo los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.

• Grupo tercero. Nivel ambiental.

Son aquellos edificios que no tienen especial valor artístico en sí mismo pero que conforman la imagen tradicional del casco histórico de Bureta.

• Grupo cuarto. Areas de protección arqueológica y paleontológica.

Son las áreas delimitadas en los planos donde es previsible o ya existen restos arqueológicos o paleontológicos de interés para la realización de posteriores estudios.

Se pretende garantizar en estas zonas la realización cuidadosa y vigilada de excavaciones de manera que no se perjudiquen los posibles restos y hallazgos.

Condiciones de los tipos de obra.

El régimen establecido en el título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.

Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.

Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación del casco consolidado.

Condiciones de protección del grupo primero. Nivel integral.

En este grupo se catalogan los edificios singulares, de elevado valor histórico y artístico. Están incluidos los edificios declarados o incoados como bienes de interés cultural, en aplicación de la legislación sobre protección de patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

Los edificios sobre los cuales, durante el período de vigencia del Plan General, recaiga expediente de incoación o declaración de bien de interés cultural se incorporarán a este nivel de protección sin que ello suponga modificación de este documento.

La tramitación de licencias para los edificios del grupo primero que estén catalogados como de interés cultural se efectuará según la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

Las obras de restauración de los inmuebles de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes de autenticidad probada.

Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.

Se atenderán también a lo dispuesto en la legislación de protección de patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno inmediato de los bienes de interés cultural.

Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo se orientarán a la conservación de su estructura y configuración espacial, formal y ornamental de todos sus elementos, por lo que debe mantenerse íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, cubierta, etc.

Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel estructural.

Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

En general la catalogación, si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.

Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

Se admiten los siguientes tipos de obra:

- Obras de restauración.
- Obras de conservación.
- Obras de consolidación.

Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...

Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elemento puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel ambiental.

Se incluyen en este grado los edificios que aunque no tienen un valor relevante en sí mismo, conforman la imagen significativa y la escena de determinados lugares de la ciudad histórica.

Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados de interés ambiental se regirán por las siguientes condiciones:

Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina inminente, tal y como establece el artículo 258.6 de la Ley 3/2009.

Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

Se admiten los siguientes tipos de obra:

- Obras de restauración.
- Obras de conservación.
- Obras de consolidación.

Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.

Obras de rehabilitación.

Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.

Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición. Si se admite la demolición y posterior sustitución del edificio completo la corporación podrá exigir el cumplimiento de unas condiciones que preserven las condiciones ambientales en el entorno del edificio.

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina.

En cualquier caso las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio positivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.

Podrá modificarse el uso de la edificación atendiendo a lo dispuesto en las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con estos, tendiendo en lo posible a ponerlos en valor.

Condiciones de protección del grupo cuarto. Áreas de protección arqueológica y paleontológica.

A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la DGA, si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica delimitado en planos.

Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado. Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la

edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.

Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

Cuadro-resumen de tipos de obras permitidas para los bienes de naturaleza arquitectónica.

	Tipos de Obras	GRADO I NIVEL INTEGRAL	GRADO II. NIVEL ESTRUCTURAL	GRADO III. NIVEL AMBIENTAL
Obras en los edificios	RESTAURACION	SI	SI	SI
	CONSERVACION	SI	SI	SI
	CONSOLIDACION	SI	SI	SI
	ACONDICIONAMIENTO	1	SI	SI
	REHABILITACION	2	SI	SI
	REESTRUCTURACION	NO	SI	SI
Obras de demolición	DEMOLICION TOTAL	NO	3	3
	DEMOLICION PARCIAL	4	4	5
Obras de nueva edificación	SUSTITUCION	NO	5	5
	AMPLIACION	6	6	6

1. Sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción.

2. Sin afectar a los elementos morfológicos protegidos.

3. Sólo en caso de ruina legal o técnica.

4. Sólo de cuerpos añadidos a la construcción original y carentes de valor arquitectónico.

5. Sólo en caso de admitirse la demolición.

6. Hasta los límites de aprovechamiento fijados en su zona.

CAPITULO 2

LISTADO DEL PATRIMONIO CATALOGADO

GRUPO PRIMERO: NIVEL INTEGRAL

Nº de Ficha	Construcción	Ubicación	Referencia Catastral
1	Iglesia de la Santa Cruz	Plaza de España nº 2	5608811XM2350H0001QI
2	Palacio de los Condes de Bureta	Plaza de la Condesa de Bureta nº 4/6	5608801XM2350H0001UI
3	Molino	Camino del Molino	50061A00200244

GRUPO TERCERO: NIVEL AMBIENTAL

Nº de Ficha	Construcción	Ubicación	Referencia Catastral
4	Vivienda	C/Fernando el Católico nº 1	5707616XM2350H0001WI
5	Vivienda	C/Fernando el Católico nº 18	5606604XM2350F0001HD
6	Vivienda	C/Fernando el Católico nº 22	5606606XM2350F0001AD
7	Vivienda	C/Fernando el Católico nº 24	5605302XM2350F0001RD
8	Vivienda	C/Mayor nº 28	5607613XM2350F0001YD
9	Vivienda	C/Mayor nº 38	5607608XM2350F0001AD
10	Vivienda	C/Mayor nº 54	5707602XM2350H0001KI
11	Vivienda	Plaza Purísima Votada nº 2	5707301XM2350H0001BI 5707301XM2350H0002ZO 5707301XM2350H0003XP

GRUPO CUARTO: ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA

El presente catálogo de protección se completa con el documento "Memoria de la delimitación y estudio de los bienes patrimoniales situados en el término municipal de Bureta", elaborado por el arqueólogo don Antonio Ferreluela Gonzalvo, donde se recoge los diferentes aspectos de los yacimientos arqueológicos que se encuentran en el término municipal de Bureta.

- Los Pozos I.
- Los Pozos II.
- Los Pozos III.
- Los Pozos IV.
- La Nava.
- El Abejar.
- Aguilar.
- La Sierra.

2. **San Mateo de Gállego: Informe sobre solicitud de publicación de memoria justificativa del Plan General en ejecución de sentencia. CPU 2003/69.**

Visto la solicitud del Ayuntamiento de San Mateo de Gállego (Zaragoza), se han apreciado los siguientes.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 27 de marzo de 2012 tiene entrada en el Registro del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza escrito del Ayuntamiento de San Mateo de Gállego por el que se solicita, la publicación del tomo íntegro de la memoria justificativa del Plan General, como consecuencia de las sentencias núm. 60, 59, 58 y 57 de 2012 la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

Segundo. — Tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego en aras de dar cumplimiento al principio de publicidad de las normas establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se procedió a la publicación de las normas urbanísticas y Ordenanzas de habitabilidad del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Mateo de Gállego (Zaragoza), en relación

con el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en la sesión de fecha 11 de marzo de 2004.

Tercero. — Con fecha 23 de febrero de 2007 mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Mateo de Gállego, se aprobó el Plan especial de reforma interior de la UE-11, Urbanización Las Peñetas, del Plan General de Ordenación Urbana de ese municipio, contra dicho acuerdo se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón. Con fecha 31 de enero de 2012 se dictaron las sentencias núms. 60, 59, 58 y 57 de 2012 estimando los recursos interpuestos.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

En concreto, la disposición transitoria mencionada precisa que “los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial [...]”.

Considerando que la Ley 3/2009 entró en vigor, al amparo de su disposición final décima, el 1 de octubre de 2009 y que el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente el 20 de febrero de 2007, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar la presente solicitud es la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de cinco meses, según indica el artículo 42.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística. El acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, expreso o presunto, así como sus normas urbanísticas, se publicarán en el “Boletín Oficial de Aragón” y entrarán en vigor de conformidad con lo establecido en la legislación de regímenes local, en la disposición adicional sexta de la Ley Urbanística según lo dispuesto en el artículo 66 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En el punto segundo de la citada disposición adicional sexta se establece la que serán objeto de publicación en el diario oficial correspondiente cuantas resoluciones y acuerdos deban serlo conforme a la legislación del procedimiento administrativo común y, en todo caso, las convocatorias de información pública, la suspensión del otorgamiento de licencias, los acuerdos de aprobación definitiva de Planes y demás instrumentos urbanísticos y el texto íntegro de cualesquiera normas y Ordenanzas urbanísticas.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, con fecha 11 de marzo de 2004, acordó la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego y posteriormente procedió a la publicación de las normas urbanísticas en el BOPZ de fecha 1 de abril de 2012.

Tercero. — Tal y como se establece en los antecedentes de hecho expuestos con fecha 23 de febrero de 2007 mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Mateo de Gállego, se aprobó el Plan especial de reforma interior de la UE-11, Urbanización Las Peñetas, del Plan General de Ordenación Urbana de ese municipio, contra dicho acuerdo se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón. Con fecha 31 de enero de 2012 se dictaron las sentencias núms. 60, 59, 58 y 57 de 2012 estimando los recursos interpuestos.

En el fundamento segundo de la citada sentencia se declara la ineficacia del Plan General, que no su nulidad, y la falta de validez del Plan especial, señalando al respecto “que conforme a la sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 1 de diciembre de 2008, entre otras, “Es cierto que esta Sala ha declarado en repetidas ocasiones que es innecesaria la publicación formal de aquellos documentos o elementos del Plan que no son normas urbanísticas sino simples fichas, listados u otros documentos carentes de valor normativo... Ahora bien lo declarado en esas sentencias no significa que las fichas correspondientes a las distintas unidades o ámbitos superficiales de actuación queden en todo caso excluidas de la exigencia de publicación, pues será así sólo en la medida que tales fichas carezcan de contenido normativo. Por ello, cuando la controversia se refiere a fichas que inclu-

yen determinaciones con indudable valor normativo la decisión de esta Sala ha consistido en afirmar al respecto de ellas la necesidad de su publicación-puede verse nuestra sentencias de 21 de junio de 2000 (casación 3744/95) Y esto es precisamente lo que sucede en el caso que nos ocupa.

En efecto, la sentencia recurrida se encarga de señalar que (...) la ficha de la unidad de actuación recogida en el PGOU cuando precisamente se establecen en tal ficha determinaciones urbanísticas esenciales que habrán de ser necesariamente observadas en el Plan especial que en el futuro se llegue a conforme a lo ordenado en el PGOU (...).

Aplicando la anterior doctrina al supuesto examinado y teniendo en cuenta que la ficha del planeamiento recogida en el texto refundido del PGOU correspondiente a la UE 11 Urbanización Las Peñetas, obrante en el expediente administrativo, contiene determinaciones relevantes... Exigía, en cuanto determinan el régimen jurídico urbanístico de la unidad de actuación, la publicación de la ficha, y su falta de validez del Plan especial, pues, como señala el Tribunal Supremo, “la declaración de ineficacia de las determinaciones del Plan General referidas a la unidad de actuación comporta necesariamente la invalidez del Plan especial que se redactó específicamente para el desarrollo y concreción de aquellas previsiones”.

Cuarto. — Una vez expuesto el contenido de la sentencia y para la subsanación de la ineficacia del Plan General deberá llevarse a cabo la publicación de las fichas de las unidades de ejecución. Si bien en un principio se consideró por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo antes aludida, que las fichas de las unidades de ejecución no contenía normas urbanísticas, posteriormente ha quedado fijado en la sentencia que la ficha correspondiente a la UE-11, Urbanización las Peñetas, tiene un contenido relevante por determinar el régimen jurídico urbanístico de la unidad de ejecución y esto exigía su publicación.

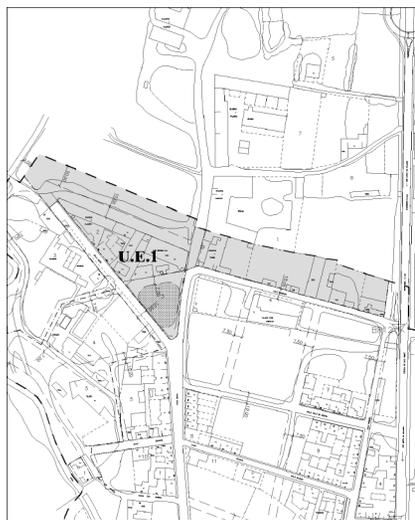
En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Publicar el anexo núm. 2 que contiene las fichas de las unidades de ejecución y el anexo núm. 4 que contiene las fichas de los sectores de suelo urbanizable delimitado de la memoria justificativa del Plan General, en cumplimiento de la sentencia y de lo establecido en el artículo 66 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de los pequeños municipios.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de San Mateo de Gállego e interesados.

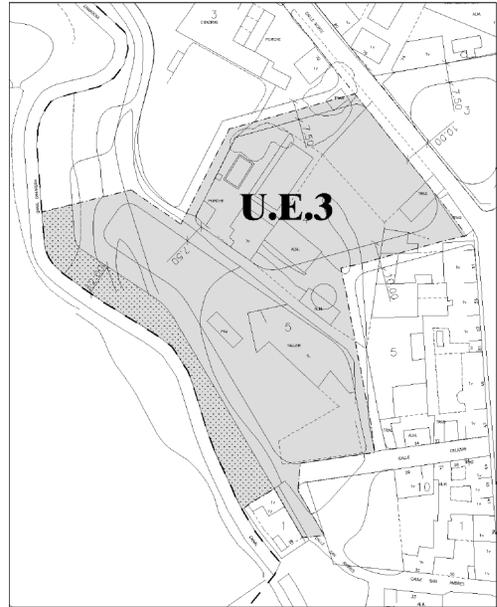
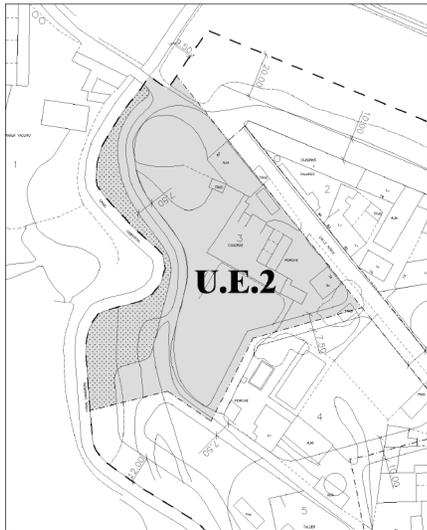
ANEXO 2



DENOMINACIÓN UNIDAD		UE1	
LIMITES	Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto	SUPERFICIES (m2)	
N	Límite suelo urbano	Superficies privadas(m2)	16.549
S	C/Pablo Serrano y Norte	Superficies públicas(m2)	483
E	Carretera A-123	Con apto.	
O	Acequia Camarera	Sin apto.	
		Total superficie bruta(m2)	17.032
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)			
Superficie viario(m2)	Viarios existentes a reurbanizar		483
	Viarios nueva creación		2.575
Espacios libres(m2)			1.738
Total cesiones(m2)			4.313
Superficie suelo uso			
lucrativo(m2)			12.236
Total superficie bruta(m2)			17.032

CONDICIONES URBANÍSTICAS (Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	12.236	12.236	1	1	70
APROVECHAMIENTOS					
Aprovechamiento medio	0,72				
Apto propietarios(90%)	11.012				
Ayto(10%)	1.224				
CONDICIONES DE DESARROLLO					
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle				
Sistema de actuación	Compensación				
Urbanización	Proyecto de Urbanización.				
ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)					
Urbanización viario (euros)	303.292				
Urbanización espacios libres (euros)	83.554,39				
TOTAL (euros)	386.846				
Repercusión (euros/vivienda)	6.518,20				
OBJETIVOS					
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada					
2.-Obtención de Espacios Libres					
DETERMINACIONES					
1.-Plazos Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento					
2.-Sistema de actuación: Si se demuestra la dificultad de la actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte podrá proceder a la subdivisión, siguiendo los trámites reglamentarios pudiendo en su caso modificar justificadamente el Sistema de					
3.-Se limita el número de viviendas al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas.					

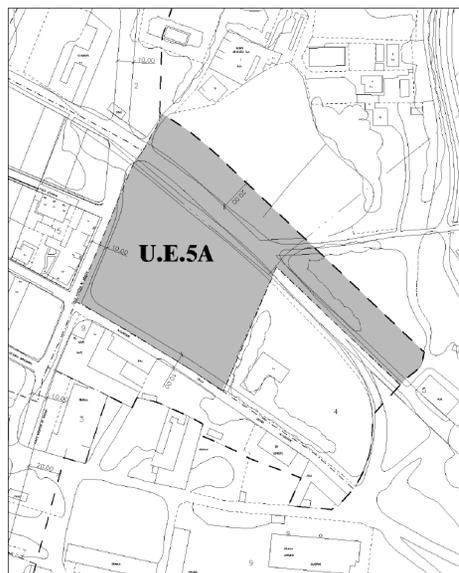
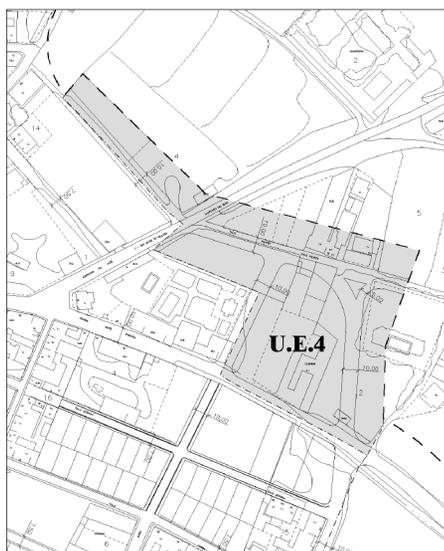
ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)	
Urbanización viario (euros)	192.997
Urbanización espacios libres (euros)	77.393,90
TOTAL (euros)	270.391
Repercusión (euros/vivienda)	8.106,73
OBJETIVOS	
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada	
2.-Obtención de Espacios Libres	
DETERMINACIONES	
1.-Plazos Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento	
2.-Sistema de actuación: Si se demuestra la dificultad de la actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte podrá proceder a la subdivisión, siguiendo los trámites reglamentarios pudiendo en su caso modificar justificadamente el Sistema de	
3.-Se limita el número de viviendas al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas.	



DENOMINACIÓN UNIDAD UE2					
LIMITES Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto					
N	C/Norte		Superficies privadas(m2)		
S	C/Nueva apertura		8.771		
E	C/ Norte		Superficies públicas(m2) Con apto. Sin apto.		
O	Vial Acequia Camarera		833		
			Total superficie bruta(m2)		
			9.604		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)					
Superficie viario(m2)	Viaros existentes a reurbanizar		833		
	Viaros nueva creación		1.113		
Espacios libres(m2)	1.610				
Total cesiones(m2)	2.723				
Superficie suelo uso lucrativo(m2)	6.048				
Total superficie bruta(m2)	9.604				
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	6.048	6.048	1	1	35
APROVECHAMIENTOS					
Aprovechamiento medio	0,63				
Apto propietarios(90%)	5.443				
Ayto(10%)	605				
CONDICIONES DE DESARROLLO					
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle				
Sistema de actuación	Compensación				
Urbanización	Proyecto de Urbanización.				
ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)					
Urbanización viario (euros)	336.405				
Urbanización espacios libres (euros)	76.209,68				
TOTAL (euros)	412.615				
Repercusión (euros/vivienda)	9.386,92				
OBJETIVOS					
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada					
2.-Obtención de Espacios Libres					

DENOMINACIÓN UNIDAD UE3					
LIMITES Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto					
N	C/ Nueva apertura		Superficies privadas(m2)		
S	C/delicias		Con apto.		
E	C/ Norte		Superficies públicas(m2) Sin apto.		
O	Vial acequia Camarera		Total superficie bruta(m2)		
			12.352		
			538		
			12.890		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)					
Superficie viario(m2)	Viaros existentes a reurbanizar		538		
	Viaros nueva creación		2.854		
Espacios libres(m2)	1.585				
Total cesiones(m2)	4.439				
Superficie suelo uso lucrativo(m2)	7.913				
Total superficie bruta(m2)	12.890				
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	7.913	7.913	1	1,00	45
APROVECHAMIENTOS					
Aprovechamiento medio	0,61				
Apto propietarios(90%)	7.122				
Ayto(10%)	791				
CONDICIONES DE DESARROLLO					
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle				
Sistema de actuación	Compensación				
Urbanización	Proyecto de Urbanización.				
ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)					
Urbanización viario (euros)	336.405				
Urbanización espacios libres (euros)	76.209,68				
TOTAL (euros)	412.615				
Repercusión (euros/vivienda)	9.386,92				
OBJETIVOS					
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada					
2.-Obtención de Espacios Libres					

DETERMINACIONES	
1.-Plazos	Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento
2.-Sistema de actuación	Si se demuestra la dificultad de la actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte podrá proceder a la subdivisión, siguiendo los trámites reglamentarios pudiendo en su caso modificar justificadamente el Sistema de
3.-Se limita el número de viviendas	al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas.



DENOMINACIÓN UNIDAD		UE4			
LIMITES	Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto	SUPERFICIES (m2)			
N	Mod1 Suelo urbanizable no delimitado	Superficies privadas(m2)	15.551		
S	Avda Sta Engracia	Superficies públicas(m2)	Con apto. 1.792		
E	Límite suelo urbano		Sin apto. 1.792		
O	Solares C/Sta Isabel	Total superficie bruta(m2)	17.343		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)					
Superficie viario(m2)	Viarios existentes a reurbanizar		1792		
	Viarios nueva creación		3149		
Espacios libres(m2)			490		
Total cesiones(m2)			3639		
Superficie suelo uso lucrativo(m2)			11912		
Total superficie bruta(m2)			17343		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	11.912,00	11.912,00	1	1,00	68
APROVECHAMIENTOS					
Aprovechamiento medio		0,69			
Apto propietarios(90%)		10.721			
Ayto(10%)		1.191			
CONDICIONES DE DESARROLLO					
Figura de Plancamiento		Estudio de Detalle			
Sistema de actuación		Compensación			
Urbanización		Proyecto de Urbanización.			
ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)					
Urbanización viario (euros)		473.074			
Urbanización espacios libres (euros)		23.559.20			
TOTAL (euros)		496.633			
Repercusión (euros/vivienda)		7.640,51			
OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA ORDENACIÓN					
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada					
2.-Obtención de Espacios Libres					
3.-Se recomienda la ubicación del espacio libre en el interior de la unidad de ejecución. Sólo justificadamente se aceptará su situación en la periferia					
DETERMINACIONES					
1.-Plazos	Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento				
2.-Sistema de actuación	Si se demuestra la dificultad de la actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte podrá proceder a la subdivisión, siguiendo los trámites reglamentarios pudiendo en su caso modificar justificadamente el Sistema de				
3.-Se limita el número de viviendas	al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas.				

DENOMINACIÓN UNIDAD		UES-A	
LIMITES	Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto	SUPERFICIES (m2)	
N	Límite suelo urbano	Superficies privadas(m2)	14.034
S	Fondo parcelas C/ Sierra de Alcubierre	Superficies públicas(m2)	Con apto. 1.195
E	Equipamiento Asistencial		Sin apto. 1.195
O	Ronda	Total superficie bruta(m2)	15.229
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)			
Superficie viario(m2)	Viarios existentes a reurbanizar		1.195
	Viarios nueva creación		1.320
Espacios libres(m2)			2.020,00
Total cesiones(m2)			3.340
Superficie suelo uso lucrativo(m2)			10.694,00
Total superficie bruta(m2)			15.229

CONDICIONES URBANÍSTICAS(Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	10.694,00	10.694,00	1	1,00	61

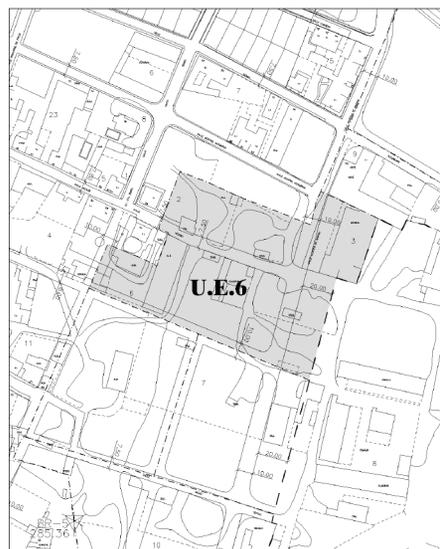
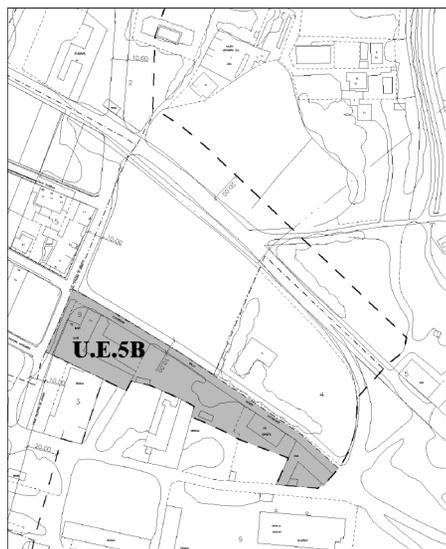
APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento medio	0,70
Apto propietarios(90%)	9.625
Ayto(10%)	1.069

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Figura de Plancamiento	Estudio de Detalle
Sistema de actuación	Compensación
Urbanización	Proyecto de Urbanización.

ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)	
Urbanización viario (euros)	549.098
Urbanización espacios libres (euros)	97.121,60
TOTAL (euros)	646.220
Repercusión (euros/vivienda)	7.260,90

OBJETIVOS	
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada	
2.-Obtención de Espacios Libres	
3.-Se acepta la implantación del espacio libre en periferia como elemento de conexión con el suelo urbanizable no delimitado adyacente.	

DETERMINACIONES	
1.-Plazos	Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento
2.-Sistema de actuación	Si se demuestra la dificultad de la actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte podrá proceder a la subdivisión, siguiendo los trámites reglamentarios pudiendo en su caso modificar justificadamente el Sistema de
3.-Se limita el número de viviendas	al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas.



DENOMINACIÓN UNIDAD		UE5-B	
LIMITES	Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto	SUPERFICIES (m2)	
N	Limite suelo urbano	Superficies privadas(m2)	5.218
S	Fondo parcelas C/ Sierra de Alcubierre	Superficies públicas(m2)	Con apto. 1.128
E	Equipamiento Asistencial	Total superficie bruta(m2)	Sin apto. 6.345
O	Ronda		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)			
Superficie viario(m2)	Viarios existentes a reurbanizar		1.128
	Viarios nueva creación		225
Espacios libres(m2)			0,00
Total cesiones(m2)			225
Superficie suelo uso lucrativo(m2)			4.992,50
Total superficie bruta(m2)			6.345

CONDICIONES URBANÍSTICAS(Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	4.992,50	4.992,50	1	1,00	23

APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento medio	0,79
Apto propietarios(90%)	4.493
Ayto(10%)	499

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Figura de Plameamiento	Estudio de Detalle
Sistema de actuación	Compensación Proyecto de Urbanización.
Urbanización	Urbanización.

ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)	
Urbanización viario (euros)	549.098
Urbanización espacios libres (euros)	97.121,60
TOTAL (euros)	646.220
Repercusión (euros/vivienda)	7.260,90

OBJETIVOS
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada

DETERMINACIONES
1.-Plazos Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento
2.-Sistema de actuación: Si se demuestra la dificultad de la actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte podrá proceder a la subdivisión , siguiendo los trámites reglamentarios pudiendo en su caso modificar justificadamente el Sistema de
3.-Se limita el número de viviendas al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas.

DENOMINACIÓN UNIDAD		UE6	
LIMITES	Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto	SUPERFICIES (m2)	
N	Solares C/ Gral Moscardó	Superficies privadas(m2)	12.250
S	C/Millán Astray	Superficies públicas(m2)	Con apto. Sin apto. 852
E	Limite suelo urbano	Total superficie bruta(m2)	13.102
O	C/Sta Isabel		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)			
Superficie viario(m2)	Viarios existentes a reurbanizar		852
	Viarios nueva creación		1.661
Espacios libres(m2)			1.750,00
Total cesiones(m2)			3.411
Superficie suelo uso lucrativo(m2)			8.839,23
Total superficie bruta(m2)			13.102

CONDICIONES URBANÍSTICAS(Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	8.839,23	8.839,23	1	1,00	51

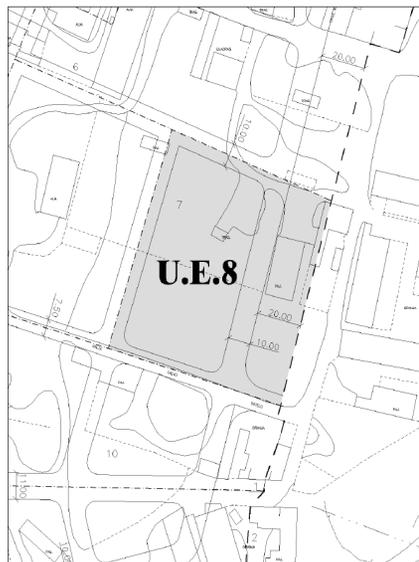
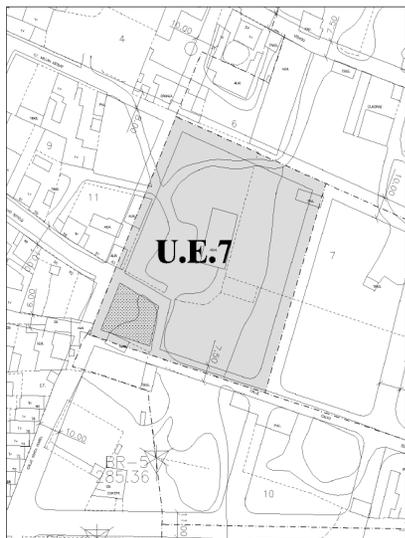
APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento medio	0,67
Apto propietarios(90%)	7.955
Ayto(10%)	884

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Figura de Plameamiento	Estudio de Detalle
Sistema de actuación	Compensación Proyecto de Urbanización.
Urbanización	Urbanización.

ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)	
Urbanización viario (euros)	249.175
Urbanización espacios libres (euros)	84.140,00
TOTAL (euros)	333.315
Repercusión (euros/vivienda)	6.535,58

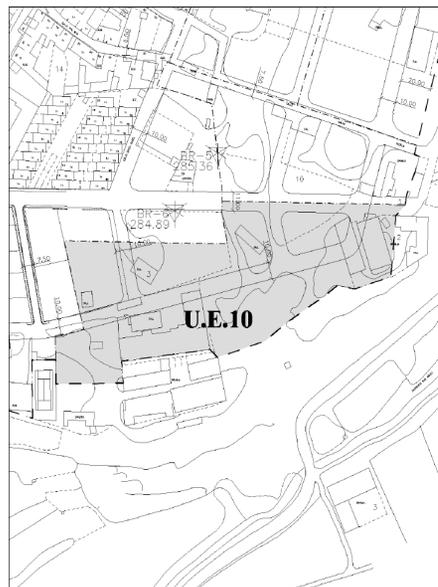
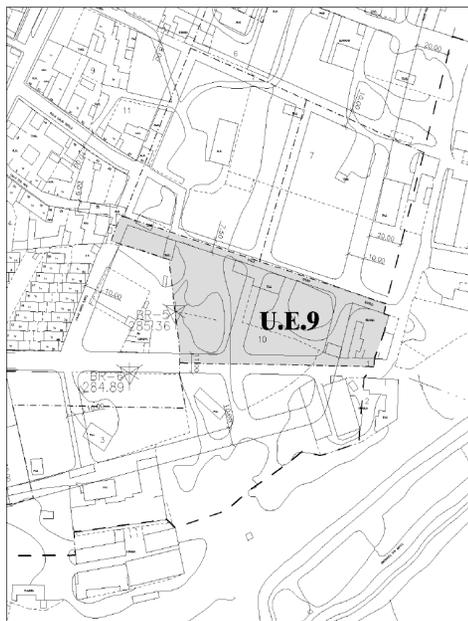
OBJETIVOS
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada
2.-Obtención de Espacios Libres
3.-Se admite la ubicación del espacio libre en el interior o en periferia , justificando la ubicación en función de su complementariedad con los espacios libres de las unidades de ejecución colindantes

DETERMINACIONES
1.-Plazos Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento
2.-Sistema de actuación: Si se demuestra la dificultad de la actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte podrá proceder a la subdivisión , siguiendo los trámites reglamentarios pudiendo en su caso modificar justificadamente el Sistema de
3.-Se limita el número de viviendas al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas.



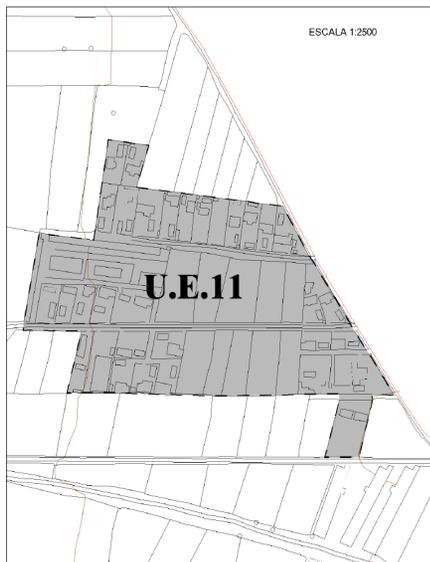
DENOMINACIÓN UNIDAD		UE7			
LIMITES	Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto	SUPERFICIES (m2)			
N	C/Millán Astray	Superficies privadas(m2)		7.952	
S	C/Calvo Sotelo	Superficies públicas(m2)	Con apto.		
E	C/ Nueva apertura		Sin apto.	215	
O	C/Sta Isabel	Total superficie bruta(m2)			8.167
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)					
Superficie viario(m2)	Viarios existentes a reurbanizar				215
	Viarios nueva creación				1.620
Espacios libres(m2)					810,00
Total cesiones(m2)					2.430
Superficie suelo uso					5.522,17
lucrativo(m2)					
Total superficie bruta(m2)					8.167
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	5.522,17	5.522,17	1	1,00	32
APROVECHAMIENTOS					
Aprovechamiento medio		0,68			
Apto propietarios(90%)		4.970			
Ayto(10%)		552			
CONDICIONES DE DESARROLLO					
Figura de Planeamiento		Estudio de Detalle			
Sistema de actuación		Compensación			
Urbanización		Proyecto de Urbanización.			
ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)					
Urbanización viario (euros)		181.916			
Urbanización espacios libres (euros)		38.944,80			
TOTAL (euros)		220.861			
Repercusión (euros/vivienda)		6.901,91			
OBJETIVOS					
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada					
2.-Obtención de Espacios Libres					
DETERMINACIONES					
1.-Plazos Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento					
2.-Sistema de actuación: Si se demuestra la dificultad de la actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte podrá proceder a la subdivisión , siguiendo los trámites reglamentarios pudiendo en su caso modificar justificadamente el Sistema de					
3.-Se limita el número de viviendas al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas.					

DENOMINACIÓN UNIDAD		UE8			
LIMITES	Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto	SUPERFICIES (m2)			
N	C/Millán Astray	Superficies privadas(m2)		7.330	
S	C/Calvo Sotelo	Superficies públicas(m2)	Con apto.		
E	Limite suelo urbano		Sin apto.	0	
O	C/Nueva apertura	Total superficie bruta(m2)			7.330
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)					
Superficie viario(m2)	Viarios existentes a reurbanizar				0
	Viarios nueva creación				1.904
Espacios libres(m2)					430,00
Total cesiones(m2)					2.334
Superficie suelo uso					
lucrativo(m2)					4.996,17
Total superficie bruta(m2)					7.330
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	4.996,17	4.996,17	1	1,00	29
APROVECHAMIENTOS					
Aprovechamiento medio		0,68			
Apto propietarios(90%)		4.497			
Ayto(10%)		500			
CONDICIONES DE DESARROLLO					
Figura de Planeamiento		Estudio de Detalle			
Sistema de actuación		Compensación			
Urbanización		Proyecto de Urbanización.			
ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)					
Urbanización viario (euros)		188.845			
Urbanización espacios libres (euros)		20.674,40			
TOTAL (euros)		209.520			
Repercusión (euros/vivienda)		7.224,82			
OBJETIVOS					
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada					
2.-Obtención de Espacios Libres					
3.-Se admite la ubicación del espacio libre en el interior o en periferia , justificando la ubicación en función de su complementariedad con los espacios libres de las unidades de ejecución colindantes					
DETERMINACIONES					
1.-Plazos Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento					
2.-Sistema de actuación: Si se demuestra la dificultad de la actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte podrá proceder a la subdivisión , siguiendo los trámites reglamentarios pudiendo en su caso modificar justificadamente el Sistema de					
3.-Se limita el número de viviendas al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas.					

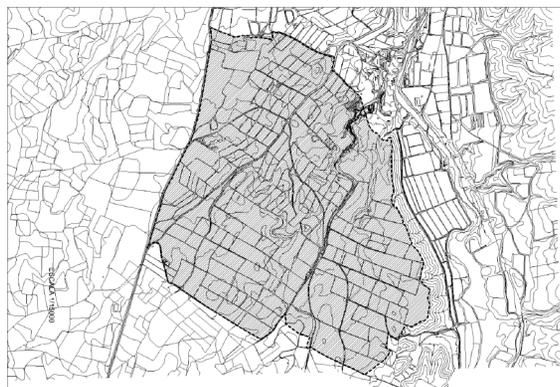


DENOMINACIÓN UNIDAD		UE9			
LIMITES	Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto	SUPERFICIES (m2)			
N	C/Calvo sotele	Superficies privadas(m2)	6.988		
S	C/Dos de Mayo	Superficies públicas(m2)	548		
E	Limite suelo urbano	Con apto.			
O	Solares c/ Sta Isabel	Sin apto.			
		Total superficie bruta(m2)	7.536		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)					
Superficie viario(m2)	Viarios existentes a reurbanizar		548		
	Viarios nueva creación		1.642		
Espacios libres(m2)			180,00		
Total cesiones(m2)			1.822		
Superficie suelo uso lucrativo(m2)			5.166,21		
Total superficie bruta(m2)			7.536		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	5.166,21	5.166,21	1	1,00	30
APROVECHAMIENTOS					
Aprovechamiento medio		0,69			
Apto propietarios(90%)		4.650			
Ayto(10%)		517			
CONDICIONES DE DESARROLLO					
Figura de Planeamiento		Estudio de detalle			
Sistema de actuación		Compensación			
Urbanización		Proyecto de Urbanización.			
ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)					
Urbanización viario (euros)		217.201			
Urbanización espacios libres (euros)		8.654,40			
TOTAL (euros)		225.856			
Repercusión (euros/vivienda)		7.528,52			
OBJETIVOS					
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada					
2.-Obtención de Espacios Libres					
3.-Se admite la ubicación del espacio libre en el interior o en periferia, justificando la ubicación en función de su complementariedad con los espacios libres de las unidades de ejecución colindantes					
DETERMINACIONES					
1.-Plazos Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento					
2.-Sistema de actuación: Si se demuestra la dificultad de la actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte podrá proceder a la subdivisión, siguiendo los trámites reglamentarios pudiendo en su caso modificar justificadamente el Sistema de					
3.-Se limita el número de viviendas al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas.					

DENOMINACIÓN UNIDAD		UE10			
LIMITES	Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto	SUPERFICIES (m2)			
N	C/ Dos de Mayo y solares	Superficies privadas(m2)	14.206		
S	Limite suelo urbano	Superficies públicas(m2)	433		
E	Solares c/ Pablo Gargallo	Con apto.			
O	Limite suelo urbano	Sin apto.			
		Total superficie bruta(m2)	14.639		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)					
Superficie viario(m2)	Viarios existentes a reurbanizar		433		
	Viarios nueva creación		2.793		
Espacios libres(m2)			1.520,00		
Total cesiones(m2)			4.313		
Superficie suelo uso lucrativo(m2)			9.893,48		
Total superficie bruta(m2)			14.639		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	9.893,48	9.893,48	1	1,00	57
APROVECHAMIENTOS					
Aprovechamiento medio		1			
Apto propietarios(90%)		8.904			
Ayto(10%)		989			
CONDICIONES DE DESARROLLO					
Figura de Planeamiento		Estudio de detalle			
Sistema de actuación		Compensación			
Urbanización		Proyecto de Urbanización.			
ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)					
Urbanización viario (euros)		319.902			
Urbanización espacios libres (euros)		73.081,60			
TOTAL (euros)		392.983			
Repercusión (euros/vivienda)		6.894,44			
OBJETIVOS					
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada					
2.-Obtención de Espacios Libres					
3.-Se admite la ubicación del espacio libre en el interior o en periferia, justificando la ubicación en función de su complementariedad con los espacios libres de las unidades de ejecución colindantes					
DETERMINACIONES					
1.-Plazos Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento					
2.-Sistema de actuación: Si se demuestra la dificultad de la actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte podrá proceder a la subdivisión, siguiendo los trámites reglamentarios pudiendo en su caso modificar justificadamente el Sistema de					
3.-Se limita el número de viviendas al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas.					



ANEXO Nº 4:



DENOMINACIÓN UNIDAD		UE11 URBANIZACIÓN LAS PEÑETAS.			
LIMITES	Reflejados de manera gráfica en los Planos del Plan General y en el plano adjunto	SUPERFICIES (m2)			
N	Suelo no urbanizable protección regadio	Superficies privadas(m2)	49.118		
S	Suelo no urbanizable protección regadio	Superficies públicas(m2) Con apto.			
E	Camino y Desagüe Confederación	Sin apto.	19.102		
O	Suelo no urbanizable protección regadio	Total superficie bruta(m2)	68.220		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Cesiones)					
Superficie viario(m2)	Viarios existentes a reurbanizar(Andadores)		8.056		
	Viarios nueva creación		2.177		
Espacios libres(m2)			6.822		
Sup. Infraestructuras			2.047		
Total cesiones(m2)			11.046		
Superficie suelo uso lucrativo(m2)			49.118		
Total superficie bruta(m2)			68.220		
CONDICIONES URBANÍSTICAS(Aprovechamientos)					
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada					
	M2 Suelo	M2 edif.	Coef.uso	Apto	Nº viviendas
	49.118	12.280	1	1	70
APROVECHAMIENTOS					
Aprovechamiento medio		0,18			
Apto propietarios(90%)		12.280			
Avtos(0%)		0			
CONDICIONES DE DESARROLLO					
Figura de Planeamiento	Plan Especial de Reforma Interior				
Sistema de actuación	Compensación				
Urbanización	Proyecto de Urbanización.				
ESTUDIO ECONOMICO(Costes de Urbanización)					
Urbanización viario (euros)	922524				
Urbanización espacios libres (euros)	164004				
TOTAL (euros)	1086528				
Repercusión (euros/vivienda)	15522				
OBJETIVOS					
1.-Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada/adosada					
2.-Obtención de Espacios interiores para implantación de instalaciones de infraestructuras					
3.-Mantener la urbanización contenida dentro de la delimitación rellenando huecos interiores					
DETERMINACIONES					
1.-Plazos Cinco años desde la aprobación definitiva del presente documento					
2.-Sistema de actuación Compensación					
3.En aplicación de lo dispuesto en el Art. 120.3 R.P autonómico se exceptuana a este suelo de las cesiones de módulos de reserva , salvo en lo relativo a cesión de espacios libres					
4.El Plan Especial debe contemplar una reserva de suelo para implantación de infraestructuras específicas al servicio de la urbanización.					
3.-Se limita el número de viviendas al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de las Ordenanzas urbanísticas Parcela mínima 500 m2					

PP-1: EL SABOYAL RESIDENCIAL.						
Sector	1	Uso característico	Residencial	Aprov.medio	0.23215003	
Condiciones particulares			Objetivos			
1.-Integración del barranco en urbanización manteniendo sus condiciones hidráulicas.			1.- Desarrollo de suelos urbanos			
2.-Ejecución, a cargo de la actuación, del vial de conexión con el núcleo.			2.-Obtención de suelos de equipamientos			
3.-Ejecución Sistema General E.L.			3.-Obtención de Sistemas Generales			
Condiciones urbanísticas						
		Sup. neta m2	Apr objetivo	90% Aprov.	10% cesión	
Ambito sector		2.017.000,00	468.246,61	421.421,95	46.824,66	
Sistemas generales adscritos						
Total S.G.Adsc		172.420,45				
Programas de usos y edificabilidades						
Usos	Tipología	% aprov	Edificabilidad	Coef Hom	Aprov. Lucrativo	Nº vivendas
Residencial	colectiva	0,30	151.275,00	0,95	143.675,68	
Residencial	adosada	0,54	272.295,00	1,00	272.295,00	
Residencial	aislada	0,16	80.680,00	1,14	92.303,34	
Total usos lucrativos		1,00	504.250,00		508.274,02	3.000
SG interior	SG exterior				508.274,02	
49.119,50	123.300,95				468.246,61	
					40.027,41	
Condiciones de desarrollo Programación						
Año de inicio	1 año					
Estudio economico						
Costos de urbanización			Reparto por agentes de inversión			
			Privada	Municipal	Supramunic.	
Red viaria	21.820.345,46					
Espacios libres	3.636.724,24					
Conexión infraestructuras	2.944.959,31					
Subtotal	28.402.029,02	28.402.029,02				
Sist.generales	2.417.871,70	2.417.871,70				
Total	30.819.900,71	30.819.900,71				



PP-1: EL SABOYAL RESIDENCIAL

Sector		1	Uso característico	Residencial	Aprov.medio	0,231531601
Condiciones particulares		Objetivos				
1.-Integración del barranco en urbanización manteniendo sus condiciones hidráulicas. 2.-Ejecución, a cargo de la actuación, del vial de conexión con el núcleo. 3.-Ejecución Sistema General E.L.		1.- Desarrollo de suelos urbanos 2.-Obtención de suelos de equipamientos 3.-Obtención de Sistemas Generales				
Condiciones urbanísticas						
Ambito sector		Sup neta m2	Apr objetivo	90% Aprov.	10% cesión	
Sistemas generales adscritos		1.938.970,00	448.932,83	404.039,55	44.893,28	
Total S.G.Adsc		171.371,94				
Programas de usos y edificabilidades						
Usos	Tipología	% aprov	Edificabilidad	Coef Hom	Aprov. Lucrativo	Nº viviendas
Residencial colectiva		0,30	145.422,75	0,95	138.117,42	
Residencial adosada		0,54	261.760,95	1,00	261.760,95	
Residencial aislada		0,16	77.558,80	1,14	88.732,48	
Total usos lucrativos		1,00	484.742,50		488.610,85	3.000
SG interior	SG exterior	Aprov real		488.610,85		
49.119,50	122.252,44	Aprovechamiento derecho		448.932,83		
		Exceso aprovechamiento		39.678,02		
Condiciones de desarrollo Programación						
Año de inicio	1 año	Documento		Plazo		
		Planeamiento		3 meses		
		Gestión		2 meses		
		Urbanización		24 meses		
Estudio economico						
Costos de urbanización		Reparto por agentes de inversión				
		Privada	Municipal	Supramunic.		
Red viaria	21.820.345,46					
Espacios libres	3.636.724,24					
Conexión infraestructuras	2.944.959,31					
Subtotal	28.402.029,02	28.402.029,02				
Sist generales	2.417.871,70	2.417.871,70				
Total	30.819.900,71	30.819.900,71				

3. Calatayud: Informe sobre la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud para el cambio de uso industrial a terciario. CPU 2011/165.

Visto el expediente relativo a la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud (Zaragoza), consistente se han apreciado los siguientes.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 28 de marzo de 2012 tiene entrada en el Registro del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza escrito del Ayuntamiento de Calatayud en el que se adjunta documentación.

Segundo. — Consta en el expediente administrativo certificado del secretario de la Corporación del acuerdo de la sesión de la Junta de Gobierno celebrada el 25 de julio de 2011, con el siguiente tenor:

“Aprobar inicialmente la modificación puntual de la zona de suelo urbano consolidado sita en avenida de Pascual Marquina, 36, 38 y 40, consistente en sustituir la Ordenanza 9.ª “Industria en general” (art. 191 de las normas urba-

nísticas del PGOU) por la Ordenanza 7.ª “Edificación de usos terciarios” (art. 189 de las normas Urbanísticas del PGOU), dando cuenta de ello al Pleno municipal.”.

El expediente de modificación se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ núm. 179, de 6 de agosto de 2011, no habiéndose presentado alegaciones según consta en la certificación expedida el 12 de septiembre de 2011 por la secretario de la Corporación.

Tercero. — En sesión celebrada el 25 de noviembre de 2011 el Consejo Provincial de Urbanismo acordó, por unanimidad, suspender la emisión de informe a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud consistente en la recalificación de uso industrial a uso comercial de la zona sita en la avenida de Pascual Marquina, 36, 38 y 40, de Calatayud, hasta tanto se de cumplimiento a los siguientes aspectos:

— Se deberá aportar informe de la Comisión Provincial de Equipamientos comerciales, así como el informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón en relación con la A-202 y de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón en materia de protección civil.

— Se deberá dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en tanto que la recalificación propuesta se considera un actuación de dotación, conforme a lo expuesto en el fundamento jurídico séptimo de este acuerdo.

Cuarto. — Con fecha 29 de marzo de 2012 tiene entrada escrito del Ayuntamiento remitiendo la documentación solicitada, informe favorable del Consejo de Industria e innovación, informe favorable del Director General de Carreteras y solicitud de informe a la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.

Quinto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo del Territorio de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud que nos ocupa.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente expediente, al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señalan los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón. Las modificaciones se realizan ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso del Plan General, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado para los Planes parciales, en el artículo 57 de la Ley 3/2009 y artículo 154.2 del Decreto 52/2002. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 3/2009, el informe del órgano autonómico, comunicado en plazo, será vinculante para el municipio.

Tercero. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio —esto es, la sustitución de un Plan por otro— la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

Cuarto. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una modificación de Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el artículo 78 y siguientes de la Ley 3/2009, de Urbanística, y en el artículo 49 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial hay que hacer referen-

cia a la memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de modificación son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas por la modificación, además de las autorizaciones que sean exigibles por la legislación ambiental, en su caso.

Especialmente relevantes en los procedimientos de modificación es el cumplimiento de los requisitos especiales contemplados en el artículo 79 de la Ley 3/2009, de Urbanismo, que exige, en los casos expuestos en dicho precepto, observar los módulos de reserva que resulten de aplicación en la modificaciones cuyo objeto sea la clasificación de nuevo suelo urbano, prever mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público cuando el plan incremente el aprovechamiento residencial o mantener tales espacios cuando la modificación del plan tuviese por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los mismos.

En relación a las exigencias procedimentales, la regla general se encuentra en el artículo 78 de la Ley de Urbanismo, en el que se indican que las modificaciones aisladas deben contener los siguientes elementos:

a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de los efectos sobre el territorio.

b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Quinto. — El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Calatayud es un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, Urbanismo de Aragón.

Sexto. — En relación con el objeto de la modificación propuesta, se propone la recalificación de un uso industrial por uso terciario en las parcelas sitas en la avenida de Pascual Marquina, núm. 36, 38 y 40, con la finalidad de implantar un centro comercial. Para ello se sustituye la Ordenanza de aplicación a los suelos afectados pasando de ser la Ordenanza 9.^a “Industria en general” (art. 191 de las normas Urbanísticas del Plan General) a la Ordenanza 7.^a “Edificación para usos terciarios” (art. 189 de las normas urbanísticas del Plan General).

El ámbito de la propuesta se localiza al Sur oeste de la ciudad y apoyándose sobre la carretera A 202, justo en frente de la Residencia de Nuestra Señora de la Peña. Como preexistencias, cabe advertir que se ha podido constatar la existencia de actividad comercial dedicada a la exposición y venta de coches como también la venta de artículos importados de China.

El Plan General califica el ámbito como suelo urbano de uso: Industria en general y almacenes, en concreto grado 1.^o —de 4 grados existentes— esto es, instalaciones en áreas cercanas a las de zonificación residencial y/o servicios, incluidas en la estructura de la ciudad.

Como parámetros urbanísticos que le son de aplicación figuran: una edificabilidad de 1,4 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta edificable, una ocupación máxima del 90% y altura máxima de 2 plantas y 12 metros como altura máxima.

Cabe indicar, que el crecimiento y desarrollo urbano de Calatayud ha sido considerable, desarrollando en dicho sector, nuevos suelos residenciales —UE G1, UE G2R—.

Séptimo. — En relación con la justificación de la modificación propuesta, cabe indicar que de acuerdo con la memoria el cambio propuesto se fundamentaba en dar respuesta a las actuales expectativas de la zona, incorporarla a la ciudad como consecuencia del desarrollo urbanístico de los suelos residenciales aledaños con los que el nuevo uso, en su doble dimensión de comercial y servicios del automóvil (grados 1.^o y 2.^o) ofrece una mayor compatibilidad.

Octavo. — En el acuerdo del Consejo se establecieron las siguientes consideraciones:

Como hemos referido anteriormente, las expectativas de implantar un centro comercial, aprovechando una de las naves existentes, es la motivación por parte del Ayuntamiento a efectuar la presente modificación, sustituyendo la Ordenanza 9.^a “Industria en general” por la 7.^a de “Edificación para usos terciarios” y que resulta mas compatible con el suelo residencial que, en consecuencia de la ejecución del PG, ha llegado hasta los linderos mismos del ámbito.

Se trata de extender el Uso terciario Ordenanzas 7.^a a todo el ámbito compatibilizándolo con el grado 1.^o que admite el uso comercial, tanto al por menor como al por mayor con el grado 2.^o que permite el servicio del automóvil y, en donde se encuadra el actual concesionario de automóviles.

Establece el redactor que ambas Ordenanzas 7.^a y 9.^a son similares en cuanto al aprovechamiento, compensándose la mayor edificabilidad de la primera con la menor ocupación de la segunda, de acuerdo con los siguientes parámetros:

ORDENANZA	7. ^a TERCIARIO	9. ^a INDUSTRIAL
Edificabilidad neta	1,5 m ² /m ²	1,4 m ² /m ²
Altura máxima	12 metros	12 metros
Ocupación	60%	90%

Sin embargo, cabe advertir que éstos parámetros si están sufriendo una variación en la edificabilidad y en la ocupación. En el primero de ellos éste se incrementa 0,1 metros cuadrados/metro cuadrado llegando hasta 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado y, disminuyendo la ocupación en un 30% al pasar del 90% para el uso industrial a 60% para el nuevo uso propuesto como terciario, considerándose inequívocamente distintos de lo que se deduce que no pueden compensarse, ya que según la Ley Urbanística de Aragón 3/2009 se produce un mayor aprovechamiento y por ello se trata de una actuación de dotación, según el artículo 14.b de la Ley del Suelo y artículos 13 y 42.3 de la L3/2009, lo que conlleva la fijación de las reservas dotacionales correspondientes al aprovechamiento adicional otorgado conforme a los módulos de reserva que establece el artículo 54 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, pudiendo sustituirlas por compensaciones económicas tal y como dispone el artículo 134.4 de la misma Ley.

Por tanto, el ámbito objeto de informe, al tener un cambio de uso industrial a uso terciario, incurre además de los distintos valores de la edificabilidad reflejados en la Ordenanza, como también en la distinta calidad de los mismos respecto de su aprovechamiento lucrativo. Por lo cual, se deberán determinar los coeficientes de ponderación de cada uno de estos usos para su concreta valoración y, así proceder al correcto calculo en unidades de aprovechamiento.

Noveno. — Respecto a las anteriores prescripciones establecidas por el Consejo el Alcalde mediante escrito de fecha 27 de marzo de 2012 lleva a cabo la siguiente aclaración por la que justifica que la modificación puntual del planeamiento no constituye una actuación de dotación, ya que el proyecto municipal de modificación puntual del planeamiento cambio de uso industrial a terciario sustituyó la aplicación de la Ordenanza 9.^a Industria en general por la 7.^a Edificación para usos terciarios, entendiéndose que no se produce un mayor aprovechamiento y propone que la modificación afecte únicamente al uso (Ordenanza 7.^a), manteniendo en dicho ámbito el resto de parámetros urbanísticos (edificabilidad, altura y ocupación) de la Ordenanza de procedencia (9.^a), lo que se incluirá como prescripción específica en el acuerdo de aprobación definitiva, que efectuará el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento remite el cumplimiento de prescripciones del Acuerdo de Consejo de fecha 25 de noviembre de 2011, en donde propone que la modificación afecte solo al uso, es decir, permitiendo el uso terciario —Ordenanza 7.^a—, dentro del ámbito calificado como uso industrial general: Grado 1.^o —Ordenanza 9.^a— y, sin variar los actuales parámetros urbanísticos que lo regulan.

Para ello deberá modificar el artículo 191 que regula la Ordenanza 9.^a Industrial en general dentro de Usos permitidos, el punto 4.2.3 de modo que el uso compatible comercial, deje de ser el exclusivamente vinculado a la actividad industria, como exposición y venta de los productos fabricados y a su vez este uso comercial se aplique a todo el ámbito de aplicación de la Ordenanza 9 grado 1. Evitando de este modo que el uso compatible comercial constituya una dispensa singular. Es el artículo 72.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el que prohíbe expresamente las dispensas singulares: “Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los planes, normas y ordenanzas urbanísticas, así como las que con independencia de ellos, se concedieren.” En el mismo sentido se manifiesta la doctrina del Tribunal Supremo en las sentencias de 26 de junio de 2009 (recurso de casación 4365/2009), de 30 de enero de 2008 (recurso de casación) 1321/2008 y de 1 de diciembre de 2001 (recurso de casación 8394/2011) en la que establece expresamente: “Como es sabido, el artículo 57.3 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 (de recobrada vigencia tras la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997), establece que “Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los planes y ordenanzas, así como las que con independencia de ellos se concedieren”. Esta prohibición no es sino una aplicación del principio de inderogabilidad singular de los reglamentos, derivado del de legalidad, que determina que lo establecido con carácter general en una norma no puede ser excepcionado para el caso concreto.

La prohibición de dispensa está formulada no solo negativamente, en el artículo 57.3 citado, sino también de modo positivo en el artículo 3.1 e) del mismo texto refundido de 1976, vigente con el carácter de norma supletoria. En este precepto se afirma que la competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá la facultad de “establecer zonas distintas de utilización según densidad de población que haya de habilitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona”.

Resulta oportuno recordar, asimismo, que las dispensas y las reservas de dispensación pueden estar contenidas en actos singulares o pueden estar establecidas en el propio Plan. Dentro de este segundo supuesto, que es el que aquí interesa, cabe hablar de dispensa cuando se regula con carácter general una determinada situación y, al mismo tiempo, se excepciona de manera injustificada su aplicación a algún supuesto subsumible en aquella, y de reserva de dispensación propiamente dicha, o habilitación para dispensar, cuando se establece la posibilidad de que la aplicación de aquella regulación puede ser dispensada por la administración en casos particulares.

Mientras que las reservas de dispensación en materia urbanística están vedadas por la prohibición legal expresa establecida en el citado artículo 57.3 ya citado texto refundido de 1976, puede resultar admisible, la ordenación singular o para un supuesto concreto efectuada por la propia norma. Por ello requerirá de una especial justificación que dote al tratamiento singular o excep-

cional del necesario elemento de racionalidad y disipe cualquier indicio de arbitrariedad.”.

Esto es, según visita técnica de inspección, debido a la existencia de una nave en donde se desarrolla la actividad comercial, así como, la existencia de un concesionario de coches y cuyas actividades, como usos compatibles, no se contemplan en la regulación del artículo 191 de la Ordenanza 9.^a: Industria en general.

Refleja el Ayuntamiento en el documento remitido, que los parámetros de edificabilidad, altura, y ocupación; los cuales, pueden suponer una variación en el aprovechamiento, se mantienen inalterables. Esto mismo, por el técnico que informa, no supondría una actuación de dotación y con ello una cesión de reservas de suelo para dotaciones locales o bien su monetarización.

Por lo tanto, se ha de entender la modificación, como una ampliación de actividades dentro del apartado Usos compatibles 4.2.3. Comercial, de Condiciones de uso, artículo 191 Ordenanza 9.^a: Industria en general y, que se ha de materializar mediante un cambio de redacción en su articulado.

De otra parte, se dan por cumplidas las prescripciones referidas a los informes sectoriales, ya que se han aportado, resultando favorables con algunas recomendaciones.

Se debe aportar la redacción de la Ordenanza modificada, así como motivar las condiciones específicas en donde se permita la implementación del uso pretendido.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión s informe sobre la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, para la recalificación de uso industrial a uso terciario hasta que remita la modificación de la Ordenanza 9.^a Industrial en general grado 1 aplicando el uso compatible comercial a todo el ámbito de aplicación de la misma.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Calatayud e interesados.

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 11 de mayo de 2012”.

4. Cadrete: Informe para Plan especial de protección del entorno de las Murallas del Monasterio de Santa Fe del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2010/262.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Cadrete relativo al informe previo a la aprobación definitiva municipal del Plan especial de protección del entorno de las Murallas del Monasterio de Santa Fe de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La aprobación inicial del Plan especial tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 28 de septiembre de 2009.

Dicha aprobación, en función de lo indicado en el artículo 50.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística (aplicable en virtud de la remisión efectuada por el art. 57.3 de la citada Ley), fue sometida a información pública, mediante anuncio en el BOPZ núm. 231, de 7 de octubre de 2009. Según certificado de la Secretaría del citado municipio, de fecha 16 de noviembre de 2010, se formulan 9 escritos de alegaciones.

Segundo. — El municipio de Cadrete tiene como instrumento de planeamiento un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Tercero. — Se trata de un Plan especial de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Dicho PGOU estableció el ámbito sujeto a ordenación pormenorizada mediante la tramitación de un Plan especial de protección de 30.893 metros cuadrados de superficie, correspondiente a una banda de protección del Monasterio de Santa Fe en una franja de 50 metros de anchura a partir de la muralla de este Monasterio.

La justificación de esta delimitación se encontraba en la necesidad, conforme a lo establecido en el artículo 15 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural, de proteger el entorno de los bienes de interés cultural.

Cuarto. — La documentación aportada ha sido elaborada por los arquitectos don José Luis Royo Lorén y don José López Laborda con fecha de redacción de marzo de 2009, la misma cuenta con sello de diligencia del Ayuntamiento de su aprobación inicial.

Además de la documentación administrativa se aporta memoria, Plan de etapas, estudio económico-financiero, ordenanzas y documentación gráfica.

Quinto. — El contenido de la documentación aportada puede sintetizarse en los siguientes aspectos:

A) EN CUANTO A LA MEMORIA CABE DESTACAR LO SIGUIENTE:

1. Datos generales:

Superficie del ámbito: 31.015,04 metros cuadrados.

Uso característico: Residencial unifamiliar asilado.

Aprovechamiento medio: 0,24576 u.h.a./metro cuadrado.

Techo edificable máximo: 7.622,26 u.h.a.

Densidad: 7,09 viv/Ha.

Número máximo de viviendas: 22 viviendas.

2. Zonificación de superficies:

ZONIFICACION							
Denominación de zona	Sup. parciales - m ²	Sup. totales	% parcial	% total	Edif. neta	Techo Edif.	Nº viviendas
Parcelas privadas							
Zona R3 (4)	12.443'21		57'62 %	40'12 %	0'40	4.977'28	12
Zona R3 (1)	9.151'28		42'38 %	29'51 %	0'50	4.575'64	10
Total parcelas privadas		21.594'49		69'63 %		9.552'92	22
Acequias		555'00		1'79			
Zonas verdes publicas (*)		4.122'66		13'29			
Viarío público		4.742'89		15'29			
Total superficie actuación		31.015'04		100'00		9.552'92	22

3. Parámetros definitivos de la actuación:

Coefficientes de uso:

Zona R3 (1): 0,85.

Zona R3 (4): 0,75.

Techo edificable máximo en metros cuadrados:

Zona R3 (1): 4.575,64 metros cuadrados.

Zona R3 (4): 4.977,28 metros cuadrados.

Aprovechamiento máximo en u.h.a.:

Zona R3 (1): 3.889,29 u.h.a.

Zona R3 (4): 3.732,96 u.h.a.

Techo edificable máximo en u.h.a.: 7.622,26 u.h.a.

Numero máximo de viviendas: 22 viviendas.

Superficie del ámbito: 31.015,04 metros cuadrados.

Aprovechamiento medio: 0,24576 u.h.a./metro cuadrado.

Densidad: 7,09 viv/Ha.

B) POR LO QUE RESPECTA AL PLAN DE ETAPAS SE CONCRETA EN LO SIGUIENTE:

Se desarrolla en dos niveles: Gestión pública y de intervención de los particulares.

• Gestión pública: Obras de restauración integral de las Murallas.

A partir de la aprobación definitiva del PE.

— 18 meses: Reuniones preparatorias, búsqueda de compromisos y trabajos técnicos previos.

— 12 meses: Redacción y firma de convenios.

— 3 meses: Restauración de la muralla y de urbanización de los viales norte y este.

— 3 meses: Contratación de obras.

— 12 meses: Ejecución de obras.

• Intervención de los particulares: Cesión de terrenos y urbanización de los viales y espacios públicos.

A partir de la aprobación definitiva del PE.

— 6 meses: Proyecto de reparcelación.

— 6 meses: Proyecto de urbanización.

— 3 años: Ejecución de las obras y puesta en funcionamiento de los servicios.

— 1 año: Recepción de las obras desde su total finalización.

— 3 años: Plazo para la edificación ligado al de urbanización.

C) EN EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO se valora por separado en función de su diferente gestión las obras de restauración de las murallas y las obras de restauración.

Murallas: Se desglosa en el cuadro el total de presupuesto en 115.000 euros el Ayuntamiento de Cadrete y 475.000 el Ayuntamiento de Zaragoza.

Obras de urbanización e implantación de servicios: Total de presupuesto de 600.000 euros.

Sexto. — En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

A) Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza de fecha 22 de abril de 2010; se acuerda “Informar favorablemente el Plan especial de protección del “Entorno de las Murallas del Monasterio de Santa Fe”, en Cadrete, con la siguiente recomendación: la pavimentación del viario perimetral será de piedra natural”.

B) Informe del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 25 de abril de 2011. Dicho informe concluye lo siguiente: “informar negativamente [...] con las siguientes prescripciones:

— En las normas urbanísticas de este Plan especial no se incluyen las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales, con la cuantía y condiciones arriba estipuladas recogidas en la Revisión del PASA, ya que se incluyen las cargas urbanísticas anteriores a la actualización y revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

— Estas cargas deben incluirse en el estudio económico”.

C) Consta solicitud de informe al órgano competente en materia de protección civil, de fecha 31 de enero de 2011. No consta la emisión del citado informe.

D) Consta escrito de la Comunidad de Regantes, de fecha 22 de agosto de 2011. En el mismo se indica que “[...] una vez examinado el proyecto relativo al citado Plan especial se informa favorablemente”.

Séptimo. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de referencia.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan especial, al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la citada Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

En concreto, la disposición transitoria mencionada precisa que “los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial [...]”.

Considerando que la Ley 3/2009 entró en vigor, al amparo de su disposición final décima, el 1 de octubre de 2009 y que el Plan especial planteado fue aprobado inicialmente el 28 de septiembre de 2009, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar la presente modificación es la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe correspondiente a este Plan especial, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, según indica el artículo 50.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, y el artículo 97 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; preceptos aplicables en virtud de la remisión efectuada por el artículo 57.3 de Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

Tercero. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante un Plan especial debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Cuarto. — La justificación del presente expediente radica, de acuerdo con lo ya expuesto, en preservar y liberar el espacio de la muralla para posibilitar la contemplación del Monasterio.

El objetivo prioritario del Plan es el de dotar de las herramientas necesarias para generar un vial de contorno en los lados sur y oeste de las Murallas.

Quinto. — Las determinaciones incluidas en el Plan especial para la consecución del objetivo indicado son las siguientes:

A) Para preservar el espacio que rodea la muralla, en el Plan especial se establece una banda de 10 metros de anchura paralela a dicha muralla que se declara inedificable.

Las edificaciones existentes en esta zona se considerarán fuera de ordenación en las condiciones del artículo 105 de las normas urbanísticas generales del PGOU.

La segunda medida de preservación de este espacio se refiere a las edificaciones que se construyan en las parcelas afectadas por esta banda, más allá de estos 10 metros: se limita su posición, volumen y materiales exteriores.

Estas edificaciones deberán construirse aisladas, en los fondos de las parcelas, y respetando un retranqueo al lindero trasero y laterales de al menos 3,00 metros. Su ocupación máxima será del 20%, su altura de cornisa 7,00 metros y el número máximo de plantas 2, baja y primera, no autorizándose plantas bajo cubierta. El techo máximo que podrá edificarse corresponderá a una edificabilidad de 0,4 metros cuadrados/metro cuadrado.

En cuanto al empleo de materiales, básicamente se limitan en función de su color.

Así, las cubiertas serán de teja curva o plana, de cerámica u hormigón, en colores exclusivamente rojizos o terrosos.

Las fachadas se ejecutarán a base de piedra natural, ladrillo cara vista en colores cremas, rojizos o terrosos, y revocos y estucos en colores blancos, grises, cremas, rojizos o terrosos. No se autorizará la colocación de azulejos ni ladrillos vitrificados en las fachadas.

Finalmente, en las carpinterías y cerrajerías se prohíben expresamente los anodizados platas, oros, bronce y cualquier otro tipo de acabado brillante, pudiendo emplearse el hierro pintado, el aluminio lacado, el PVC, la madera barnizada, pintada ó lacada, etc.

Estas determinaciones se recogen en una nueva calificación del suelo urbano, que denominamos Zona R3 (4), (12.443,21 metros cuadrados, el 40,12% de la superficie total ordenada).

Para las parcelas recaentes a la calle Mozota (parcelas números 16,17, 18 y 19), calle Plenas, (parcelas números 25 y 27), calle Lechón, (parcela número 13) y las pequeñas superficies de parcelas ubicadas al sur y al oeste del ámbito se mantiene la calificación de Zona R3 (1), del PGOU (9 151,28 metros cuadrados, el 29,51% de la superficie total ordenada).

B) Para liberar el espacio que rodea a las murallas, se propone la apertura de un vial que, en prolongación de la calle Mainar, permita completar el recorrido alrededor de la Muralla por sus lados sur y oeste.

Este vial será peatonal, con tráfico restringido en el primer tramo de la calle Mainar para acceso exclusivo de los propietarios de las parcelas números 8, 9, 10, 11 y 12.

En la esquina suroeste, en las proximidades de la calle Plenas, se conforma una plazaleta que permite la conexión, peatonal, con dicha calle, lo que posibilita el acceso a esta zona de los residentes en la Urbanización “Murallas de Santa Fe”.

En la esquina noroeste, junto a la avenida de Santa Fe, se conforma otro espacio público que se habilita como aparcamiento (será el punto natural de acceso desde la N-330) y se entuba una acequia existente, de manera que en el espacio liberado se crea otra conexión, también peatonal, con la Urbanización, concretamente con la calle Manchones. Este espacio se trata como una rambla con árboles y bancos en el centro de la calzada Su anchura mínima es de 4 metros.

Finalmente, en el lado este del ámbito, se modifica el trazado de la calle Muel, con objeto de liberar una zona verde, creando otro espacio para aparcamiento público El tramo modificado se proyecta de 12,00 metros de ancho, con aceras de 1,00 metro a cada lado, de adoquín prefabricado de hormigón, de color rojo, con bordillo y rigola de hormigón, calzada de 5,5 metros de aglomerado asfáltico y zona de aparcamiento de hormigón de 4,5 metros.

La anchura prevista del viario (calle Mamar y su prolongación por el oeste de la Muralla) es de 4,70 metros en toda su longitud, con calzada de 4,00 metros en adoquín prefabricado de hormigón, de color rojo, con caz de hormigón prefabricado de color blanco en el centro, y 0,70 metros correspondientes a una bancada corrida de 40 centímetros de altura de fábrica de ladrillo macizo manual visto y un seto de ciprés, delante de los cerramientos de parcela existentes.

La altura máxima de estos cerramientos privados, caso de hacerse nuevos o demolerse y reconstruirse los existentes, será de 2,00 metros, medida sobre la bancada.

Se autorizará la apertura en este cerramiento de una puerta peatonal por parcela, de hasta 1,20 metros de anchura En las parcelas recaentes a la calle Mamar se autorizará una puerta de vehículos por parcela, de hasta 3,00 metros de anchura.

El diseño de estas puertas será unitario, debiendo definirse en el proyecto de urbanización.

La superficie del viario proyectado es de 4.742,89 metros cuadrados, que supone el 15,29% de la superficie total ordenada.

C) Para poder contemplar con una cierta perspectiva la muralla se diseñan en el viario pequeñas “islas” que se disponen cada 50 metros aproximadamente, que se dotarán de bancos, papeleras y arbolado.

Además, en el lado este de las Murallas, se prevén sendas zonas verdes públicas en las parcelas no edificadas números 14, 15, 20, 21 y parte de la número 13.

La superficie de las zonas verdes-públicas proyectadas es de 4.122, 66 metros cuadrados, que supone el 13,29% de las superficie total ordenada.

La superficie total de zonas verdes públicas y espacios libres privados (no se computa viario) asciende a 18.652,87 metros cuadrados, que supone el 60,4% de la superficie total ordenada, superior al objetivo del 60% previsto en el PGOU.

D) Finalmente, en el presente Plan especial se prevé la restauración de la Muralla.

Las obras a acometer, (que deberán ser objeto de un proyecto específico), tenderán a dotar de homogeneidad a todos los tramos de la Muralla, atendiendo a su tipología constructiva, anteriormente descrita: aparejo de tipo toledano (encadenados horizontales y verticales de ladrillo y plementos rellenos de mampostería de yeso), imposta y cornisa de ladrillo moldurado.

Tanto los paños de ladrillo como de piedra se someterán a un proceso de limpieza general mediante chorreo de agua a presión y cepillado con cepillo de cerdas suaves, con reintegración de piezas rotas o inexistentes.

Sexto. — El Plan especial contiene las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Delimitación del ámbito.

Se delimita el ámbito de planeamiento abarcando la totalidad del “PEP Murallas de Santa Fe” del PGOU de Cadrete, (Zaragoza), con una superficie total, según medición topográfica, de 31 015,04 metros cuadrados (planos números 3 y 4).

• Parámetros definitorios de la actuación.

De acuerdo con los cálculos realizados (ver plano número 8), el techo máximo edificable es:

—R3(1) 4 575,64 metros cuadrados.

—R3(4) 4 977,28 metros cuadrados.

Y el número máximo de viviendas, 22 unidades.

Según se determina en el PGOU, el coeficiente de uso de la calificación R3(1) es 0,85 Para la calificación R3(4), atendiendo a sus características, adoptamos el valor 0,75.

Así, tendremos que las determinaciones de densidad y aprovechamiento del ámbito son las siguientes.

—Densidad bruta 7,09 viv/Ha.

—Aprovechamiento medio 0,24576 u h a metros cuadrados.

• Zonificación.

En función de la tipología de la edificación, su volumen, y sus condiciones de uso, se divide el territorio planeado en las siguientes zonas (plano número 7).

* Zona residencial. Calificación R3(1) y R3(4).

* Zona de espacios libres. Calificación ZV.

* Viario público. Calificación VP.

* Sistema de riego. Calificación SR 2.

Zona residencial. (21.594,49 metros cuadrados 69,63%).

Zona R3 (1): (9.151,28 metros cuadrados, el 29,51% de la superficie total ordenada).

Como ya se ha comentado, esta zona se corresponde con las parcelas recayentes a la calle Mozota (parcelas números 16, 17, 18 y 19), calle Plenas (parcelas números 25 y 27), calle Lechón (parcela número 13) y las pequeñas superficies de parcelas ubicadas al sur y al oeste del ámbito.

Esta calificación es la contemplada por el PGOU para la Urbanización "Murallas de Santa Fe".

Entre sus determinaciones urbanísticas, podemos señalar las siguientes:

Parcela mínima: a efectos de segregación, 1.000 metros cuadrados de superficie y 10 metros de fachada.

Ocupación máxima: 50%.

Edificabilidad neta: 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

Altura edificación.

—Altura de cornisa: 7,00 metros.

—Número de plantas: 2 plantas (PB + 1).

Retranqueos: 3 metros todos los linderos.

Zona R3 (4): (12.443,21 metros cuadrados, el 40,12% de la superficie total ordenada).

Como ya se ha indicado, en esta zona se establece una banda de 10 metros de anchura paralela a la muralla. Esta banda es inedificable.

Las edificaciones existentes en esta zona se, considerarán fuera de ordenación en las condiciones del artículo 105 de las normas urbanísticas generales del PGOU.

Las edificaciones que se construyan en el resto de parcela no afectada por esta banda, cumplirán las siguientes determinaciones:

Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.

Parcela mínima: a efectos de segregación, 1.000 metros cuadrados de superficie y 10 metros de fachada.

Ocupación máxima: 20%.

Edificabilidad neta: 0,40 metros cuadrados/metro cuadrado.

Altura edificación.

—Altura de cornisa: 7,00 metros.

—Número de plantas: 2 plantas (PB + 1).

Retranqueos: En las presentes normas se fija una banda de protección de 10 metros de anchura paralela a la muralla. Esta banda es inedificable, incluidos los sótanos o semisótanos. El retranqueo al resto de linderos será de 3 metros. Así, las edificaciones deberán construirse aisladas, en los fondos de las parcelas, y respetando un retranqueo al lindero trasero y laterales de al menos 3,00 metros. La zona residencial será de titularidad y uso privados.

Zona de espacios libres (4.122,66 metros cuadrados, 13,29%).

Suelos pertenecientes al sistema local de espacios libres de dominio y uso público. El uso dominante en esta zona es el propio de los jardines y parques públicos: aquellos vinculados al ocio, reposo, esparcimiento y relación. Se autorizan edificaciones vinculadas al desarrollo de las funciones anteriormente descritas. Queda prohibida cualquier utilización privativa de estas zonas.

Como ya se ha señalado, la superficie total de zonas verdes públicas y espacios libres privados (no se computa viario) asciende a 18.652,87 metros cuadrados, que supone el 60,14% de la superficie total ordenada, superior al objetivo del 60% previsto en el PGOU.

Viario público aparcamientos (4.742,89 metros cuadrados, 15,29%).

Se proyecta la red viaria propia del Sector y su conexión con la existente en la localidad, señalándose alineaciones y rasantes (plano número 10).

En el apartado número 8 de la memoria se describe con detalle las características de la red viaria.

Séptimo. — Por lo que respecta a las redes de servicios y comunicaciones previstas cabe indicar lo siguiente:

a) Viario:

La anchura prevista del viario (calle Mainar y su prolongación por el oeste de la Muralla) es de 4,70 metros en toda su longitud, con calzada de 4,00 metros en adoquín prefabricado de hormigón, de color rojo, con caz de hormi-

gón prefabricado de color blanco en el centro, y 0,70 metros correspondientes al cerramiento de las parcelas, descrito en el artículo 20 3 de las presentes ordenanzas.

En la esquina noroeste, junto a la avenida de Santa Fe, se conforma otro espacio público que se habilita como aparcamiento (será el punto natural de acceso desde la N-330) y se entuba una acequia existente, de manera que en el espacio liberado se crea otra conexión, también peatonal, con la Urbanización, concretamente con la calle Manchones. Este espacio se trata como una rambla de 4 metros de anchura en su zona mas estrecha, con árboles y bancos en el centro de la calzada. El pavimento del aparcamiento será de solera de hormigón, el resto se pavimentará con adoquín prefabricado de hormigón, de color rojo.

En el lado este del ámbito, se modifica el trazado de la calle Muel, con objeto de liberar una zona verde. El tramo modificado se proyecta de 12,00 metros de ancho, con aceras de 1,00 metro a cada lado, de adoquín prefabricado de hormigón, de color rojo, con bordillo y rigola de hormigón, calzada de 5,5 metros de aglomerado asfáltico y zona de aparcamiento de hormigón de 4,5 metros.

La definición geométrica del viario, tanto su trazado en planta como sus perfiles longitudinales y secciones tipo transversales, figura en los planos número 10.1 y 10.2.

b) Red de distribución de agua potable.

Se proyecta red de distribución de agua potable según se grafía con detalle en el plano número 12 del presente Plan especial.

La longitud de la red es de 149,00 ml aproximadamente. Discurrirá a una profundidad mínima de 1,00 metros de la rasante del vial. La tubería será de PVC 0 75 m/m y se colocará en zanja sobre lecho de arena.

Se dota a cada parcela de una toma de agua potable. En la instalación se han previsto un hidrante y una boca de riego.

c) Red de saneamiento:

Se proyecta red unitaria para evacuación de aguas negras y pluviales. Su definición gráfica figura en los planos correspondientes del presente Plan especial (plano número 11). Se acometerá a la red existente en la calle Lechón. Se trata de una tubería de 30 centímetros de Ø.

La longitud de la red es de 303,00 ml aproximadamente. Todas las conducciones serán subterráneas y se proyectan siguiendo el trazado de la red viaria, discurrendo bajo el eje de las calzadas, a una profundidad mínima de 1,00 metro de la rasante de dicha calzada, medida desde la generatriz superior de la tubería.

En el inicio del ramal se establece el oportuno pozo cabecero o cámara automática de descarga. Se colocarán pozos de registro en todos los cambios de dirección de la red, tanto en planta como en alzado, y en los tramos rectos de esta a una distancia máxima de 50 metros.

Para la evacuación en los viales de las aguas pluviales se prevén sumideros en calzada.

De acuerdo con el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, debe señalarse lo siguiente:

a) Las cargas urbanísticas den va das del tratamiento de aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de la Ordenanza 14 del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración serán, para el caso que nos ocupa, 450 euros por vivienda.

b) Se prohíbe estrictamente el vertido de purines al alcantarillado.

e) Asimismo, se tendrán en cuenta los siguientes principios y criterios.

1. Los planes zonales y municipales de saneamiento de aguas residuales tenderán a concentrar el tratamiento de los vertidos en el menor número posible de estaciones depuradoras.

2. Como norma general, se recomienda que no haya más de una estación depuradora por cada término municipal.

3. Los planeamientos municipales incluirán, dentro de sus sistemas generales, suelo clasificado para los siguientes usos: colectores generales, estación depuradora (a menos que el Plan zonal prevea una estación supramunicipal en otro término) y emisarios e interceptores.

4. La distancia de la estación depuradora de aguas residuales al suelo urbano será la suficiente para evitar que la propagación de olores y ruidos afecte a zonas habitadas. En cualquier caso, si la distancia fuera insuficiente se ejecutarán medidas correctoras en la planta depuradora.

5. A los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

—En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.

—En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 6 por metro cuadrado de uso industrial, a 150 por habitante equivalente.

Además, será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

6. En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística y en el artículo 30 de la Ley de 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón (BOA de 1 de junio de 2001), en relación con la asunción por los propietarios de suelo de las cargas urbanísticas derivadas de la ampliación o refuerzo necesario de las infraestructuras de saneamiento y depuración así como la conexión con las mismas, los municipios vendrán obligados, en el desarrollo y gestión de su correspondiente planeamiento urbanístico, a transferir efectivamente el producto de tales cargas urbanísticas al Instituto Aragonés del Agua en el caso de que él sea quien vaya a ejecutar dichas

infraestructuras. Igual obligación de transferencia recaerá sobre una entidad supramunicipal en el caso de que sea ella a la que le deleguen las competencias de saneamiento y depuración.

El Instituto Aragonés del Agua o la entidad municipal correspondiente, no autorizaran la conexión de los nuevos desarrollos urbanísticos con las infraestructuras existentes de depuración y saneamiento en el caso de que no se hayan cumplido por los Ayuntamientos las obligaciones referidas en el párrafo anterior.

7. Como norma general, se recomienda el diseño de redes unitarias con los siguientes principios:

—Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducirlas a la estación depuradora.

—La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no puedan entrar a la red unitaria.

—Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo se recomienda la incorporación a las redes de tanques de tormentas.

8. Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

—La Ordenanza municipal de vertido.

—El Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

d) Suministro de energía eléctrica y alumbrado público:

Para el suministro de energía eléctrica se estará a las condiciones establecidas por la compañía suministradora, a las que deberá darse cumplimiento en el proyecto de urbanización.

Se prevé el soterramiento de un transformador adosado a la Muralla y de la línea de MT que atraviesa el ámbito hasta dicho transformador.

La red de BT será subterránea bajo aceras, cerrándose los anillos para evitar caídas de tensión y favorecer un buen mantenimiento de ésta.

Se proyectará el alumbrado público necesario para garantizar un nivel mínimo medido sobre el pavimento de viales de 8 lux. Se colocarán báculos con luminaria estanca y lámpara de 250 W de potencia.

El proyecto de urbanización contemplará en su capítulo de alumbrado público un subcapítulo destinado a la iluminación ornamental de la Muralla, mediante luminarias empotrables en el suelo con aro de cierre circular de fundición de bronce y carcasa de acero inoxidable, IP.67, mod. 8718 de BEGA o similar.

En el plano correspondiente del Plan especial se grafía un esquema de esta instalación. (Plano número 13).

e) Telecomunicaciones:

La instalación se ajustará a las normas de la compañía suministradora.

En el plano correspondiente del Plan especial se grafía un esquema de esta instalación. (Plano número 14).

f) Ajardinamiento:

Los espacios libres se arbolarán con especies que se adapten al medio, con una densidad mínima de 1 árbol cada 30 metros cuadrados. (art. 82.3 y art. 84.2.a RPL).

g) Otros servicios:

Se prevé la canalización de varias acequias con tubería de hormigón de 0 60 centímetros, en prolongación de las ya entubada en la zona consolidada por la edificación. (Ver plano número 11).

Octavo. — En cuanto a las condiciones urbanísticas, previstas en el Plan General de Ordenación Urbana, para el ámbito que nos ocupa se recogen en el artículo núm. 75: "Entorno de las murallas del monasterio de Santa Fe dentro del texto refundido. Doc. III. normas específicas", así como en el punto 2.2 "Entorno de las Murallas del Monasterio de Santa Fe".

El artículo 75 afirma que "este Plan especial establecerá la calificación urbanística de las parcelas resultantes, debiendo tener mayor protagonismo la zonificación de espacios libres y zonas verdes, que al menos deberá ocupar una superficie del 60% del total de la superficie ordenada por el Plan especial. En las parcelas privadas que pudieran resultar, se podrá atribuir alguna de las zonificaciones contempladas en estas normas para el suelo urbano o alguna variante de las mismas".

Noveno. — Por lo que respecta al análisis del contenido del Plan especial cabe destacar lo siguiente:

I. Viario de conexión:

Se ha previsto según las determinaciones recogidas en el PGOU, un trazado peatonal de conexión con la urbanización Murallas de Santa Fe. Al noroeste del ámbito con el entubamiento de la acequia y tratamiento de acondicionamiento y mejora su de en su trazado mediante su urbanización para el uso exclusivo peatonal. En la esquina suroeste de las murallas se conecta la calle Plenas con la calle Mainar también a efectos del peatón. Y en la esquina suroeste se produce la conexión de la calle Mainar con la calle Lechón, también permitido para el rodado y en continuidad en su prolongación conectando con la avenida de Santa Fe —eje importante de acceso desde la carretera de Valencia—. Se entienden estas conexiones adecuadas en cuanto que las distancias entre ellos no superan los 150 metros.

Se observa en términos generales, que se ha dado cumplimiento a la conexión con el viario procedente de la Urbanización Las Murallas. Aunque, no se

ha justificado, esto mismo mas allá del ámbito del Plan especial. Esto es, determinar dentro de la jerarquía viaria que refleja el Plan, si alguna de las vías transversales tiene un valor jerárquico superior de conexión entre dos vías del sistema general y con ello mayor sección que la reflejada y sin que sirva solo a los efectos de acceso a las parcelas privativas —calle Mainar—. De esta forma se hace mas fluido el tráfico dentro de la malla viaria publica y así, corregir las disfunciones urbanísticas que generen desplazamientos más largos.

Se puede observar dentro del ámbito el trazado de una calle sin salida o conexión viaria —calle Manchones— la cual se mantiene desde el PG y sin que esta se haya modificado, al menos con alguna de las soluciones tipo denominadas "cul de sac".

II. Zonificación de espacios libres y zonas verdes:

No se justifica el 60% de la zonificación de espacios libres y zona verde que se refleja tanto en el texto refundido del PGOU —pág. 39— como en el resumen de superficies de la clasificación de suelo en sus los cuadros 1 y 2 —págs. 91 y 92—, en donde, el uso característico es el de espacio libre público y no lucrativo, como se traduce en la memoria del Plan especial.

Además, se refleja en el PGOU, que las parcelas resultantes lo son para dos zonificaciones: una en mayor superficie de uso zona verde y otra, en menor superficie de uso residencial. Y la primera con el fin de desafectar, la propiedad privada de origen ilegal, del ámbito a proteger, para la contemplación del monumento nacional, Convento de Santa Fe.

Esto es, el sumatorio de las zonas verdes de cada parcela, que son las superficies no ocupadas por la edificación unifamiliar, son computadas en el Plan especial para el cumplimiento del 60%, y que se establece como un mínimo. Esta interpretación se entiende por los servicios técnicos del Consejo errónea, en el desarrollo del Plan, ya que la zonificación reflejada en el PG es de carácter público y no privado.

III. Procedimiento integral de las Administraciones implicadas:

Ante lo reflejado en el PGOU de la "especial importancia la programación de actuaciones que deberá ser reflejo del compromiso de intervención activa de las administraciones implicadas. A tal efecto, se asegurará la coordinación entre el planeamiento y la gestión para la ejecución de sus previsiones programadas" es el Ayuntamiento de Cadrete el que inicia el desarrollo del PE al estar parte del ámbito dentro de su termino municipal. Esto es, no aparece dentro del expediente el ámbito restante de los otros municipios, en especial del término municipal de Zaragoza, localizado en la prolongación de la calle Lechón y que ha de seguir de manera conjunta y unitaria la actuación integral. Por lo tanto, se deberá justificar la ausencia del mismo.

IV. Seguridad en caso de incendio:

Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra deben cumplir las condiciones indicadas a fin de que los bomberos puedan efectuar su intervención en caso de incendio. Esto es, la anchura de la vía perimetral que rodea la muralla dispone de 4 metros, pero se ve interrumpida por los torreones, limitando el paso aproximadamente a 2 metros en todo el tramo de la calle Mainar.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero: Suspender la emisión de informe de acuerdo con los argumentos expresados en el fundamento jurídico noveno y, en particular, por los siguientes:

I. Debe justificarse el porcentaje de espacios libres y zonas verdes exigido en el artículo 75 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

II. Debe grafarse con mayor claridad los límites de los términos municipales que se localizan en el ámbito del PERI. Esto incide especialmente en la calle Lechón a efectos de coordinar un tratamiento unitario de secciones, pavimentos y materiales que integren el PERI.

III. Debe darse cumplimiento al Código Técnico de la Edificación (DB SI: Seguridad en caso de incendio).

IV. Debe darse cumplimiento a lo dispuesto en el informe del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 25 de abril de 2011. Según dicho informe "en las normas urbanísticas de este Plan especial no se incluyen las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales [...]". Deberá contarse con informe favorable del citado organismo.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cadrete e interesados.

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 11 de mayo de 2012.

5. Calatorao: Resolución de desistimiento del procedimiento relativo a la autorización en suelo no urbanizable de construcción de cuatro viviendas destinadas a temporeros procedentes de la central hortofrutícola, a instancia de Fincas Lasheras Blanco, S.L. COT 2001/217.

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 29 de marzo de 2001, se notificó al Ayuntamiento de Calatorao, mediante el correspondiente escrito del subdirector de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la suspensión del trámite para emitir informe, con interrupción del plazo para resolver hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artícu-

lo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de junio.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

En virtud de lo expuesto, el M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

“Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Calatorao del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de Construcción de cuatro viviendas destinadas a temporeros procedentes de la central hortofrutícola, a instancia de Fincas Lasheras Blanco, S.L., y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Calatorao”.

6. Villamayor de Gállego: Resolución de desistimiento del procedimiento relativo a la autorización en suelo no urbanizable de construcción de instalaciones destinadas a la distribución, exposición y venta de maquinaria agrícola y actividades complementarias, a instancia de Agrozaragoza, S.A. COT 2008/145.

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 21 de mayo de 2008, se notificó al Ayuntamiento de Villamayor de Gállego, mediante el correspondiente escrito del subdirector de Urbanismo, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la suspensión del trámite para emitir informe, con interrupción del plazo para resolver hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de junio.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

En virtud de lo expuesto, el M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

“Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Villamayor de Gállego del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de construcción de instalaciones destinadas a la distribución, exposición y venta de maquinaria agrícola y actividades complementarias, a instancia de Agrozaragoza, S.A., y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Villamayor de Gállego”.

Contra estos acuerdos, que no ponen fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de alzada ante el consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, 4 de junio de 2012. — La secretaria del Consejo de Urbanismo, Pilar Alfaro Santafé.

SECCION SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

CARIÑENA

Núm. 7.086

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al no haberse podido practicar notificación a la persona que se relaciona en anexo por el vehículo del que es titular que se señala, el cual se encuentra hace tiempo estacionado en la vía pública con apariencia de haber sido abandonado en el municipio de Cariñena.

De conformidad con lo dispuesto en el texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por Real Decreto legislativo 339/1990, de 2 de marzo, por medio del presente escrito se le requiere para que en el plazo de quince días proceda, previo abono de los gastos causados, a la retirada del vehículo indicado, advirtiéndole que si así no lo hiciera se procederá a su tratamiento como residuo sólido urbano, siéndole de aplicación lo dispuesto en la vigente Ley 10/1998, de 21 de abril, de Resi-

duos. Igualmente se le hace saber que si no fuera de su interés la retirada del referido vehículo solo quedará exento de responsabilidad administrativa si lo cede a un gestor de residuos autorizados o lo entrega a este Ayuntamiento, debiendo en este último caso personarse, dentro del plazo indicado, en estas oficinas municipales para formalizar los trámites correspondientes.

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos consiguientes.

Cariñena, 14 de junio de 2012. — El alcalde.

ANEXO

Titular: Agustín Covián Torañó.

Vehículo: Seat Ibiza.

Matrícula: Z-4593-AC.

COMARCA RIBERA BAJA DEL EBRO

Núm. 7.122

Habiendo sido aprobado inicialmente, por unanimidad de los miembros del Consejo Comarcal de esta Comarca de la Ribera Baja del Ebro, en la sesión ordinaria celebrada el día 7 de junio de 2012, el expediente de modificación presupuestaria núm. 5/2012, por importe de 2.454,40 euros, por el que se prevé una serie de créditos extraordinarios por importe de 1.983,37 euros y un suplemento de crédito por importe de 471,03 euros, a financiar mediante nuevos y mayores ingresos por importe total de 2.454,40 euros, una vez que dicha propuesta de modificación presupuestaria ha sido informada favorablemente por el señor secretario-interventor y por la Comisión Especial de Cuentas, en su sesión de 5 de junio de 2012, mediante el presente anuncio se informa que dicho expediente de modificación de créditos núm. 5/2012 queda expuesto al público en la Secretaría del Consejo Comarcal durante quince días desde la publicación del presente anuncio en el BOPZ, a efectos de presentación de posibles reclamaciones contra el mismo de forma que si transcurrido dicho período de información pública no se presentasen reclamaciones contra el mismo, se entenderá elevado a definitivo dicho acuerdo de aprobación inicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 169.1 del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Quinto, a 12 de junio de 2012. — La presidenta, Felisa Salvador Alcaya.

LA ALMUNIA DE DOÑA GODINA

Núm. 7.056

Solicitada por Francisco Manuel Nonay Tabuena, actuando en nombre y representación de Way Fruit, S.L., licencia ambiental de actividad clasificada para la ampliación de la actividad de almacenamiento, manipulado y envasado de fruta, con emplazamiento en el polígono industrial La Cuesta I, avenida de la Cuesta, sin número, del término municipal de La Almunia de Doña Godina, en este Ayuntamiento se tramita el oportuno expediente.

En cumplimiento con el artículo 65.2 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, se procede a abrir período de información pública por término de quince días desde la inserción del presente anuncio en el BOPZ para que quienes se vean afectados de algún modo por dicha actividad presenten las observaciones que consideren pertinentes.

El expediente objeto de esta información se encuentra depositado en las dependencias de este Ayuntamiento, pudiéndose consultar el mismo en horario de atención al público (de 9:00 a 14:00 horas).

La Almunia de Doña Godina, 8 de junio de 2012. — El alcalde, Victoriano Herraiz Franco.

LAS PEDROSAS

Núm. 7.126

Ha quedado definitivamente aprobado el presupuesto general del Ayuntamiento de Las Pedrosas para el ejercicio 2012, al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, previo anuncio en el BOPZ.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 169.4 del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, se procede a su publicación, resumiendo por capítulos, junto a la plantilla de personal, con el siguiente detalle:

Presupuesto ejercicio 2012

Estado de ingresos

1. Impuestos directos, 49.000.
 2. Impuestos indirectos, 300.
 3. Tasas y otros ingresos, 25.600.
 4. Transferencias corrientes, 51.000.
 5. Ingresos patrimoniales, 2.000.
 7. Transferencias de capital, 113.468,88.
- Total estado de ingresos, 241.368,88 euros.

Estado de gastos

1. Gastos de personal, 44.700.
2. Gastos en bienes corrientes y servicios, 60.000.