SECCIÓN TERCERA

Excma. Diputación Provincial de Zaragoza

PRESIDENCIA

Departamento de Nuevas Tecnologías **Núm. 5.590**

Mediante acuerdo plenario núm. 8, de fecha 29 de diciembre de 2006, se aprobó el "Proyecto pmh-ZIP" de asistencia a los Ayuntamientos de la provincia en los trabajos de actualización de la gestión automatizada del padrón municipal de habitantes.

Igualmente, mediante el citado acuerdo plenario se aprobó el modelo de convenio cuyo objeto era regular la asistencia de la Diputación Provincial de Zaragoza a los Ayuntamientos de la provincia.

Asimismo, mediante acuerdo plenario núm. 7, de fecha 8 de abril de 2015, se aceptó la encomienda de gestión efectuada por el Ayuntamiento de Paracuellos de Jiloca, firmándose los respectivos convenios con fecha 8 de abril de 2015.

Lo que se hace público para general conocimiento de los interesados.

Zaragoza, 4 de mayo de 2015. — El presidente, Luis María Beamonte Mesa.

HACIENDA Y RÉGIMEN INTERIOR **Núm. 5.545**

Esta Presidencia, por decreto número 1.354, de 4 de mayo de 2015, ha dispuesto rectificar error material advertido en el decreto de Presidencia número 188, de 27 de enero de 2015, de aprobación de convocatoria y bases para la provisión, mediante turno de promoción interna, de dos plazas de letrado asesor, de las que se dio publicidad en el BOPZ número 26, de 3 de febrero de 2015, en los siguientes términos:

Donde dice, en la base 6.1.1.B), apartado B) Experiencia profesional:

«… Los aspirantes cumplimentarán al respecto su solicitud de forma que permita a la comisión de valoración el cómputo exacto de estos apartados, para la cual deberán justificar, mediante los pertinentes documentos, los datos expresados en la solicitud. Dicha comisión de valoración podrá en cualquier momento…».

Deber decir:

«… Los aspirantes cumplimentarán al respecto su solicitud de forma que permita al tribunal calificador el cómputo exacto de estos apartados, para la cual deberán justificar, mediante los pertinentes documentos, los datos expresados en la solicitud. Dicho tribunal calificador podrá en cualquier momento…».

Lo que se hace público para general conocimiento.

Zaragoza, 4 de mayo de 2015. — El presidente, Luis María Beamonte Mesa.

SECCIÓN QUINTA

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza **Núm. 4.927**

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptados en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2015.

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

I. Expedientes relativos a planeamiento:

1. **Caspe:** *Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2013/160.*

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

Antecedentes de hecho:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 16 de octubre de 2013.

Mediante escritos de fechas 25 de octubre de 2013, 25 de julio, 16 de septiembre, 16 de octubre y 31 de octubre de 2014, se procede a la solicitud de documentación necesaria para que el Consejo Provincial de Urbanismo pueda pronunciarse sobre el expediente. En fechas de 15 de julio, 2 de septiembre, 6 de octubre y 25 de noviembre de 2014 el Ayuntamiento aporta nueva documentación.

Segundo. — En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 48 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y 60 del 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, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Tercero. — De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente mediante acuerdo plenario de fecha 4 de octubre de 2011, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 296, de fecha 28 de diciembre de 2011. Del expediente se deduce la formulación de 1.504 escritos de alegaciones, que fueron resueltas por Acuerdo del Pleno en Sesión de 29 de octubre de 2013, según consta en certificado expedido por la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 13 de noviembre de 2013.

Cuarto. — Con fecha 18 de junio de 2014 el Pleno del Ayuntamiento de Caspe adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con el precepto indicado este se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

Quinto. — Consta memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, emitida por Resolución de 12 de febrero de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, que fue publicada en el "Boletín Oficial de Aragón" de fecha 6 de marzo de 2014. De la misma destacar, lo siguiente:

1. El planeamiento consolida las áreas residenciales existentes en el municipio y propone crecimientos de suelo residencial que superan los recomendados en la legislación urbanística vigente, desconectados de suelos actualmente desarrollados, lo cual se aleja de los principios establecidos para un modelo territorial eficiente y sostenible, por lo que atendiendo al principio de precaución debería reconducirse a un modelo de desarrollo gradual alrededor del núcleo, acorde con las necesidades sociales y demográficas, teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas reales de desarrollo del municipio.

2. Se deberá revisar la clasificación de los suelos urbanizables no delimitados, que aportan una sobreoferta de suelo residencial sin justificación y, en especial, los suelos previstos en el ámbito de "Travia Nova" y "Carasol", dado que ambos se encuentran desconectados del núcleo urbano y cuya transformación puede conllevar impactos relevantes sobre el paisaje y el modelo territorial del municipio.

3. Los documentos definitivos de planeamiento y el informe de sostenibilidad ambiental deberán mantener la coherencia y recoger de manera inequívoca en la documentación gráfica y escrita, lo suelos correspondientes a cada una de las clasificaciones de suelo, así como sus superficies, evitando la superposición de criterios y usos, con especial atención en el ámbito del barranco de la Villa.

4. Se deberá respetar la integridad de las vías pecuarias, las cuáles se clasificarán como suelo no urbanizable especial, conforme a lo dispuesto en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón, haciéndolo constar en la documentación gráfica.

5. Para prevenir posibles situaciones de exceso de demanda de licencias para construir viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable, será necesario establecer alguna zonificación del territorio con el objetivo de no menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del término municipal. Para ello, se deberán tener en cuenta posibles riesgos de contaminación de las aguas y de incendios, contemplando específicamente que los terrenos forestales del término municipal están declarados como zonas de alto riesgo de incendio (Orden de 13 de abril de 2009, del Consejero de Medio Ambiente).

6. Previamente al desarrollo del plan, se deberá dar respuesta a la correcta gestión de las aguas residuales del municipio, debiendo garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar, incorporando en el planeamiento la ubicación y trazados de los nuevos sistemas de saneamiento previstos. El documento final deberá considerar los principios y criterios de las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y las determinaciones establecidas por el Instituto Aragonés del Agua.

7. El proyecto de construcción de polígonos industriales se encuentra incluido en el grupo 6 del anexo III (Proyectos de zonas industriales) de la Ley 7/2006, de 22 de junio, por lo que el órgano ambiental decidirá, aplicando los criterios establecidos en el anexo IV de la citada ley, si dicho proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental. En el documento ambiental se incluirán las soluciones concretas, en cuanto a las afecciones ambientales sobre la fauna, los servicios, particularmente en cuanto al saneamiento y depuración de las aguas residuales, el impacto de las nuevas necesidades de recursos, agua y energía, y las medidas de integración paisajística de las nuevas instalaciones.

Sexto. — En el expediente administrativo constan los siguientes informes sectoriales:

—Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 7 de junio de 2013, de carácter favorable, el cual se estructura en tres aspectos diferenciados: el primero, sobre nuevas demandas hídricas en el que se analiza el origen de los suministros actuales (embalse de Caspe por Canal de Civán y Acequia de la Villa, río Guadalope y extraordinariamente, desde el embalse de Mequinenza), se concluye indicando la existencia de suficientes recurso en origen, sin perjuicio de que puedan ser necesarias nuevas obras de infraestructura para atender la demanda de los suelos ordenados por el Plan. En un segundo aspecto, se analiza el documento desde la perspectiva de área de

Control de Vertidos, como aspectos relevantes se indica la tramitación de las autorizaciones para instalar una depuradora en la urbanización "El Dique" y el inicio en la tramitación de los proyectos de depuradora para Playa de Chacón y Península de Chacón. Por último el tercer aspecto que se analiza, se refiere al Servicio de Policía de Cauces, del informe se desprende la existencia de viviendas de segunda residencia y naves agrícolas en el ámbito del cauce Val de la Villa, cuyos caudales alcanzan 99 m^3/s para el período de retorno de 100 años y 131 m^3/s para el de 500 años. De igual forma, se prescribe que previamente al desarrollo del sistema general "Parque de Palafanga" resulta necesario efectuar el correspondiente análisis de inundabilidad, lo mismo que para el desarrollo del SUZ-ND Batán. Por último se indica que en el Sector SUZ-ND Travia-Nova existen terrenos expropiados para la construcción del embalse de Mequinenza. (En la tramitación del expediente el ámbito ha sido clasificado como suelo no urbanizable)..

—Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 16 de abril de 2012. De carácter favorable, aunque estableciendo una serie de previsiones a tener en cuenta.

—Informe del Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de carácter desfavorable, de fecha 6 de marzo de 2012. Posteriormente, se emite otro de carácter favorable, con fecha 18 de septiembre de 2014, tras aportar el correspondiente documento de subsanación.

—Informe del Servicio de Defensa de la Propiedad, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 19 de noviembre de 2012, de carácter favorable, aunque se indica que resultaría conveniente la inclusión de "abrevaderos y descansaderos" asociados a las vías pecuarias. De igual forma se advierte de error en la delimitación gráfica del MUP 319 "Efesa de la Villa".

—Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior, de fecha 6 de agosto de 2012. Este informe establece una serie de consideraciones y condicionantes, entre las que destacan:

a) Garantizar las condiciones de habitabilidad necesarias para los desarrollos urbanísticos previstos en la totalidad de los núcleos urbanos propuestos.

b) Reconsiderar las autorizaciones de vivienda unifamiliar aislada en el suelo no urbanizable.

c) Sería recomendable analizar la proliferación de edificaciones dispersas, sobre todo en el regadío y las construcciones ilegales en suelo no urbanizable.

d) Se contemplará la necesidad de abastecimiento de agua para las expectativas urbanísticas propuestas en todos los núcleos de población

e) Se garantizará las necesidades energéticas para los suelos urbanos planificados

—Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, de fecha 27 de abril de 2012, de carácter favorable.

—Informe de ADIF, de 8 de mayo de 2012, de carácter favorable.

—Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, del Ministerio de Fomento, de fecha 3 de julio de 2012. Favorable.

—Informes de la Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, de fecha 23 de marzo de 2012 y 17 de julio de 2014, ambos de carácter desfavorable. Finalmente, con fecha 9 de febrero de 2015, se emite por este organismo informe favorable.

—Informe del Servicio de Infraestructuras, Vías y Obras, Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 29 de febrero de 2012. En sentido favorable.

—Informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, de fecha 9 de marzo de 2012. Se advierten ciertas deficiencias que deben ser subsanadas a la vez que se suspende la aprobación del Catálogo.

—Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 22 de octubre de 2012. En el que se indica que no se alinea por no adecuarse a la normativa vigente, en concreto al artículo 44 de la Ley de Telecomunicaciones. No obstante en el planeamiento que se trata de aprobar se han hecho las correcciones para su adecuación.

Séptimo. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de febrero de 2015, relativos al expediente de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013, de 7 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

Fundamentos de derecho;

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Cabe indicar que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, ha sido modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción original.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — El municipio de Caspe se rige por un Plan General de Ordenación Urbana cuya antigüedad data de 9 de junio de 1987, en el que se aprobó parcialmente con prescripciones, dándose por cumplidas las mismas en fecha 19 de abril de 1991.

Cuarto. — En primer lugar, conviene apuntar las particulares circunstancias geográficas que inciden en el extenso territorio correspondiente al término municipal de Caspe:

Ubicación entre la llanura de inundación del río Ebro, en el embalse de Mequinenza y las áridas estepas al norte y al sur, en el término municipal. Caspe es la cabecera de la Comarca Bajo Aragón-Caspe, que engloba los municipios de Mequinenza, Chiprana, Escatrón Fabara, Fayón, Maella y Nonaspe, se encuentra en una zona de baja densidad de población y con un importante aislamiento espacial dentro de la provincia (a más de 80 km de Zaragoza y a más de 25 km de poblaciones de más de 2000 habitantes).

Las principales vías de comunicación son:

• N-211 (conecta Fraga con la N330 al Sur de Calamocha), permite conectar con la N-II (Madrid-Zaragoza-Barcelona) y con la A2. En dirección Alcañiz se conecta con la N-232 y con la N420. La variante de esta carretera permitió liberar el tráfico que se producía en calles del casco urbano.

• A-230 (Caspe N-211 a Sariñena A-131): permite la conexión con la N-II y con la AP-2 en Bujaraloz

• A-221 (Quinto de Ebro a Gandesa): comunica Caspe con Quinto y Escatrón por el oeste y con Maella por el este.

El PGOU propone una "variante sur" de la población que eliminaría el tránsito de vehículos por la travesía correspondiente a las avenidas de Joaquín Costa y Maella. El transporte interurbano se completa con una línea férrea con estación de segundo orden en la localidad y con importante línea de autobuses.

En el expediente consta un estudio de tráfico que ayuda a determinar la jerarquía viaria, los déficits de aparcamiento en ámbitos específicos del casco histórico y otros disuasorios en situación más periférica, así como a proponer la variante sur de la población. El estudio proporciona una notable información que resulta esencial para la determinación de las necesidades inherentes al sistema viario tanto en el modelo existente, como en el que se define en el nuevo PGOU.

Del estudio de tráfico realizado, se deducen propuestas y soluciones sobre la trama urbana existente realizadas de acuerdo con la caracterización de la trama viaria del municipio. Entre las soluciones que se apuntan, se analizan propuestas de movilidad sostenible, tales como la definición de algunas calles de coexistencia con prioridad peatonal, análisis para la implantación de carril-bici así como la propuesta para modificar el sentido de circulación de algunas calles o la propuesta para modificar los horarios de carga y descarga en evitación de congestión en "horas punta".

Otro de los aspectos importantes que se deducen del estudio de tráfico, consiste en el análisis de las soluciones de aparcamiento, especialmente en el casco histórico y adicionalmente con la propuesta de generación de aparcamiento disuasorio en posición relativamente próxima al centro de la ciudad. Del análisis, se concluye con la propuesta de ampliación en la capacidad del aparcamiento que ya existe en los solares que ya ha habilitado el Ayuntamiento: en el solar existente entre las calles Chorrío y Nuestra Señora del Rosario, cuya capacidad alcanzaría 25 plazas, así como el existente en calle Nuestra Señora del Rosario con una capacidad de 15 plazas. Al peatonalizar algunas calles del casco antiguo, resulta necesaria la creación de nuevas plazas de aparcamiento asociado a las calles con tráfico rodado. Se propone continuar con la sistemática que ha venido utilizando el Ayuntamiento, de tal modo que se apunta la posibilidad de generar un nuevo espacio en la calle

Hospital que permitiría resolver las necesidades de aparcamiento del ámbito administrativo situado junto a la plaza de España. Se proponen además dos importantes aparcamientos disuasorios, el primero junto a la Avenida de Chiprana de 7.700 metros cuadrados, con capacidad de unas 200 plazas de aparcamiento y el segundo junto al cruce entre el Camino Albanillas y la calle de Mequinenza, en este caso se encuentra asociado al desarrollo de la UE-5, próximo al casco histórico con una superficie prevista de 3580 metros cuadrados y capacidad para 130 plazas. Se completa el estudio con la propuesta de otras tres aparcamientos (calle Chorrío, C..ª Zurradería , Plaza de la Estación).

Quinto. — Respecto a la justificación en la clasificación de los suelos urbanos y urbanizables, puestos en relación con la dinámica socio-económica del municipio, en el PGOU se determina lo siguiente:

a) Usos industriales: en la memoria justificativa del plan se alude por un lado a la crisis en el sector de la confección que ha afectado desfavorablemente al empleo industrial, sin perjuicio de la existencia de nuevas implantaciones, junto a la voluntad municipal en lo relativo a la creación de nuevo suelo industrial. Los polígonos industriales actuales que se encuentran prácticamente colmatados son:

—"Cabezo Mancebo".

—"Cabezo Monteagudo o El Castillo".

—"Los Arcos-Adidas".

—"El Portal".

El PGOU propone el mantenimiento de los existentes, la inclusión como suelo urbano consolidado del entorno de la Avenida de Maella y la inclusión del área industrial existente en el C.º Batán, como suelo urbano no consolidado (UE-34).

b) Usos residenciales: en la memoria justificativa del plan se pone de manifiesto el mantenimiento de la vitalidad del casco antiguo, sin perjuicio de la existencia de edificaciones en mal estado en diversos ámbitos. El Ayuntamiento ha intervenido en alguno de los puntos deteriorados, con la finalidad de obtener espacios libres y de aparcamiento en sustitución de edificaciones en mal estado. (Aparcamiento calle Alta-calle Hospital). En consecuencia el Plan propone una moderada colmatación de los espacios intersticiales vacantes, junto con el crecimiento en las áreas perimetrales al núcleo, preservando las laderas y el espacio de la Val de la Villa y el cauce del Guadalope, que conformarán el cinturón verde de la población.

Los espacios intersticiales pendientes de urbanizar se clasifican como suelo urbano no consolidado. En esta clasificación se incluyen tanto las unidades de ejecución pendientes de desarrollo en el Plan vigente, como las nuevas que se definen para resolver problemas urbanísticos puntuales.

Las áreas de nuevo crecimiento residencial se incluyen como suelo urbanizable delimitado (SUZ-D) o como suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND). Dentro de los suelos urbanizables delimitados, el PGOU, únicamente ha incluido el denominado "Sector A", y como no delimitados los Sectores "B" y "S2". El desarrollo de los sectores se ubica en los ejes de crecimiento existentes y permitirá resolver el remate de urbanización de tramas periurbanas, la obtención de zonas verdes y equipamientos, así como la resolución de infraestructuras (especialmente viarias y de saneamiento).

Dentro de la ordenación del suelo residencial se analizarán los ámbitos correspondientes a "Playas de Chacón" y la urbanización "El Dique o Pescadores". A su vez, Playas de Chacón, en función de grado de urbanización y ocupación por la edificación, se subdivide en las áreas de gestión: "Playas de Chacón" y "La península de Chacón". El objetivo consiste en completar infraestructuras y dotaciones. Se detallan las circunstancias y condiciones de ordenación a lo largo del presente informe-propuesta.

En la propia memoria del Plan (pág. 82) se establece como hipótesis de trabajo un incremento de población sostenido desde principios de los 2000 (en torno a 8.000 habitantes).

La memoria justifica como capacidad del plan una población máxima de 17.785 habitantes, considerando el desarrollo de la totalidad de las UE y Sectores de suelo urbanizable.

Esta hipótesis supondría entender como razonable una capacidad máxima en torno al doble de la capacidad actualmente dispuesta. No obstante, se debe indicar que buena parte de los desarrollos previstos, ya se encontraban incluidos en el planeamiento vigente.

Se debe indicar que a lo largo de la vigencia del Plan actual, se ha iniciado la tramitación de unas 21 modificaciones puntuales del mismo, alcanzando aprobación definitiva 13 de ellas. En cuanto al desarrollo de planeamiento de segundo grado, han alcanzado aprobación definitiva.

—Plan parcial Industrial "El Portal" año 2007: 26,9 Has, urbanizado.

—Plan Parcial "Recinto Ferial" año 2007: 5,45 Has Residencial + equipamiento. Convenio Ayto-propietarios, recurrido en vía contenciosa y anulada aprobación definitiva.

—Plan Parcial Sector S-1 2009: 0,8 Has, residencial , 75 viv/Ha, en el P.P. se reduce a 38 viv/Ha.

(Además se han presentado otros dos Planes Parciales (Viucsa y Travia Nova) que no han sido tramitados). También consta la tramitación de 6 Planes Especiales y de al menos 4 Estudios de Detalle.

Los datos más significativos en cuanto a capacidad del Plan vigente se resumen en las tablas siguientes:

CLASES Y USOS DEL SUELO
Datos de la Memoria del PGOU de nov/1989.

	SUELO URBANO (ha)	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (ha)	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (ha)	SUELO NO URBANIZABLE (ha)
NUCLEO PRINCIPAL	141,53		11,25	
EL DIQUE	38,62			
CHACON	57,14		91,66	
LOS ARCOS ADIDAS	10,50			
CABEZO MANCEBO	4,96			
Cª. MEQUINENZA	3,88			
SECTOR 1		0,82		
SECTOR 2		3,42		
SECTOR 3		1,29		
SECTOR 4		1,22		
SECTOR 5		1,04		
				49.989,80
TOTALES	256,63	7,79	102,91	49.989,80

CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN
Datos de la Memoria del PGOU de nov/1989.

ZONA	SUPERFICIE NETA (ha)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	DENSIDAD (viv/ha)	VIVIENDAS	HABITANTES
CASCO ANTIGÜO	14,37	2,5	125	1.796	5.568
AGRICOLA	33,07	2	75	2.480	7.688
INTENSIVA	1,93	4	200	387	1.201
EXTENSIVA	15,2	1,75	75	1.140	3.534
SUMA	64,57			5.803	17.991
EL DIQUE	22,04	1,2	20	440	1.364
CHACON	37,76	1,2	10	377	1.168
SUMA	64,05				2.532
TOTAL	128,62				20.523

CAPACIDAD EN POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION EN SU DEL PLAN
Datos de la Memoria del PGOU de nov/1989.

POLIGONO	SUPERFICIE (m^2)	CESIONES (m^2)	ZONAS (m^2)	VIVIENDAS	HABITANTES
1	6.393	2.876	3.517	35	108
2	14.405	6.482	7.923	79	244
3	11.634	5.235	6.399	63	195
4	15.557	7.001	8.556	85	263
5	10.164	4.754	5.590	55	170
6	8.218	3.698	4.520	45	139
7	8.523	3.835	4.688	46	142
9	8.815	3.966	4.849	48	148
11	15.766	7.094	8.672	86	266
12	8.900	4.005	4.895	48	148
13	18.226	8.201	10.025	100	310
TOTAL	126.601	56.967	69.934	690	2.133

CAPACIDAD INDUSTRIAL DEL PLAN
Datos de la Memoria del PGOU de nov/1989.

ZONA	SUPERFICIE NETA (ha)
NUCLEO PRINCIPAL	7,98
CABEZO MANCEBO	4,96
LOS ARCOS ADIDAS	10,50
Cª. MEQUINENZA	3,88
TOTAL	27,32

CAPACIDAD SISTEMAS DEL PLAN
Datos de la Memoria del PGOU de nov/1989.

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (ha)
NUCLEO PRINCIPAL	11,05
EL DIQUE	4,17
CHACON	5,53
TOTAL	20,75

ZONAS VERDES Y JARDINES	SUPERFICIE (ha)
NUCLEO PRINCIPAL	1,41
EL DIQUE	5,67
CHACON	4,03
TOTAL	11,11

PARQUE URBANO	SUPERFICIE (ha)
NUCLEO PRINCIPAL	13,19
TOTAL	13,19

FERROVIARIO	SUPERFICIE (ha)
NUCLEO PRINCIPAL	3,29
TOTAL	3,29

Sexto. — El Plan General de Caspe clasifica la totalidad del término municipal dentro de las tres grandes categorías que establece la legislación vigente, Suelo No Urbanizable (genérico y especial), Suelo Urbanizable (delimitado y no delimitado) y suelo Urbano (consolidado y no consolidado).

El Plan realiza un análisis pormenorizado de las características geográficas de la totalidad del término municipal y recoge en su memoria justificativa las protecciones sectoriales que operan de forma singular sobre el suelo no urbanizable.

1) Suelo no Urbanizable:

a) Suelo No Urbanizable Especial:

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable especial, resultan incluidos los ámbitos que se clasifican conforme la relación siguiente:

A. Protección del ecosistema natural:

—Superficies de agua permanentes.

—Humedales.

—Cauces y riberas fluviales.

—Masas arbóreas naturales.

—Matorral/suelo estepario.

—Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).

—Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

—Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sector Oriental de Monegros y del Bajo Ebro Aragonés.

—Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Esteparias de Monegros Sur (Sector Occidental).

—Montes de Utilidad Pública.

—Vías pecuarias.

—Árboles singulares.

B. Protección del ecosistema productivo agrario:

—Explotaciones agrícolas extensivas.

C. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE PC):

D. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias:

—Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas.

—Protección del sistema general de comunicaciones.

—Protección del sistema general de comunicaciones rurales.

—Protección de riesgos naturales singulares: zonas inundables por escorrentía superficial.

—Protección de riesgos naturales singulares: escarpes inestables.

—Servidumbres.

Como puede deducirse del amplio repertorio de protecciones que detalla el PGOU, algunas de estas protecciones sectoriales entrarían dentro de los supuestos del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, al encontrarse recogidas en legislación sectorial específica, pero la mayor parte de las categorías se encontrarían fuera del ámbito del suelo no urbanizable especial al no encontrarse expresamente incluidas en instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural con un carácter territorial más amplio que el propio término municipal. En este aspecto, y sin perjuicio que la tramitación del documento no suponga impedimento para su aprobación, por encontrase fuera del ámbito temporal de aplicación del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, sería deseable la adaptación de esta clasificación a la legislación actualmente en vigor.

Respecto a la incidencia de los informes sectoriales en esta categoría de suelo, se debe indicar que el informe de Defensa de la Propiedad respecto a los MUP y Vías Pecuarias, indicaba la existencia de error en la delimitación de un MUP, así como la conveniencia de incluir dentro de la relación de vías pecuarias los abrevaderos y descansaderos. Una vez analizada la documentación técnica elaborada para la aprobación provisional, parecen haber sido rectificadas las matizaciones que se indicaban en el informe de Defensa de la Propiedad, no obstante deberá obtenerse nuevo informe favorable respecto a la nueva documentación, por lo que debería quedar en suspenso el SNU-E hasta tanto no se obtenga el correspondiente informe favorable.

b) Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Genérico, el PGOU distingue las siguientes categorías:

—Regadío.

—Común.

—Equipamiento.

—Camping.

En este sentido, cabe indicar que parece lógica la distinción entre suelo no urbanizable genérico de secano y de regadío, ahora bien, las categorías de Equipamiento y de Camping constituyen una limitación a otros suelos que en virtud de la correspondiente autorización en suelo no urbanizable pudiesen albergar este tipo de construcciones. De otra forma, podría darse el error de que únicamente pudieran desarrollarse estos usos dentro de las categorías de suelo así detalladas, cuando en realidad podrían ser establecidas en cualquier otro tipo de suelo no urbanizable genérico, siempre que las actividades que vayan a implantarse cuenten con la preceptiva autorización en Suelo no Urbanizable.

Por otra parte, tampoco existe una específica regulación normativa de estas calificaciones en el suelo no urbanizable genérico. Por tanto deberá subsanarse este aspecto previamente a la aprobación definitiva del PGOU.

2) Suelo urbanizable. En relación a este tipo de suelo se debe indicar que han sido previstas tanto la categoría del suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND), como la de suelo urbanizable delimitado (SUZ-D).

De la comparación entre documentos, se deduce que la nueva propuesta apenas propone incremento en la extensión del suelo ya clasificado como urbano o urbanizable, con respecto al planeamiento vigente.

a) Suelo Urbanizable Delimitado. Cabe indicar que los Planes Parciales aprobados y en vigor, se integran en el PGOU como Planeamiento Recogido. Mencionar además que, de conformidad con la información aportada por el Ayuntamiento, ha sido dictada sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de fecha 23 de diciembre de 2014, la cual, en su fundamento de derecho tercero, anula el correspondiente Plan Parcial por no haberse observado el principio de jerarquía normativa del planeamiento. Sobre la ordenación que corresponde a estos suelos urbanizables deberá pronunciarse el Ayuntamiento ya que, si bien el Plan Parcial, como se ha establecido anteriormente ha quedado anulado, no lo ha sido la modificación de la que traía causa el citado Plan Parcial. No se cuestiona, por tanto, las clasificación del suelo pero sí los parámetros urbanísticos aplicables a la misma, en la medida en que el sector de Suelo Urbanizable Delimitado "Recinto Ferial" es planeamiento recogido y este ha sido anulado. De ahí que, en tanto en cuanto esta situación no se resuelva, este ámbito permanecerá en suspenso. En consecuencia, queda también sin poder determinarse el cálculo del Aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable delimitado a expensas de la solución que se adopte por la Administración Municipal.

El PGOU clasifica como suelo urbanizable "delimitado" diversos sectores de uso residencial y de uso industrial: (realmente únicamente prevé dos sectores destinados al uso residencial)

Sectores de uso característico residencial.

1) Sector A: engloba la mayor parte de los antiguos sectores S2 y S3 del PGOU-1991, y algunos terrenos colindantes al Oeste del campo de fútbol hasta las laderas de la Palafanga. Se le asigna como sistema general adscrito (SG-AD) una superficie del equipamiento docente previsto entre Av. Chiprana y C.º Batán.

Uso predominante residencial.

Superficie del sector: 78.010,09 m² + 17.129 metros cuadrados [SG-AD: equip. docente Chiprana-Batán].

Aprovechamiento medio: 0,8 (s/. sector, sin SG/a).

Densidad global: 50 viv/hab.

Número máximo de viviendas: 390.

Edificabilidad bruta máxima: 0,8 m²/m² (s/. sector, sin SG/a).

El PGOU incluye en dicho sector las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

—Sistemas generales adscritos: 14.050 metros cuadrados de equipamiento: docente Av. Chiprana–C.º Batán.

—Localización de sistema local de equipamientos junto a Av. Chiprana.

—Estructura viaria en prolongación de la existente; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo.

—30% del aprovechamiento destinado a viviendas protegidas.

Determinaciones indicativas:

—Tipo de ordenación: MAINR-MAIND-POL.

—Sistema de actuación: cooperación.

Desarrollo:

—Plan Parcial.

—Proyecto de Reparcelación.

—Proyecto de Urbanización.

Es conveniente consultar al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón en relación con la reserva como Sistema General de equipamiento educativo.

2) Sector "Recinto Ferial": situado al Sur de la Av. de Maella, se corresponde con parte del suelo urbanizable no programado del plan anterior que, por iniciativa municipal, se delimitó como sector de suelo urbanizable delimitado (SUZ-D) para albergar el nuevo recinto Ferial y usos residenciales. Los parámetros correspondientes al citado Sector son los siguientes:

Uso predominante equipamiento y residencial.

Sistema de actuación: cooperación (convenio).

Superficie del Sector: 54.491,70 metros cuadrados.

Aprovechamiento medio:

—1,678 (con coeficientes de M-PGOU núm. 13).

—1,22345 (con coeficientes de M-PGOU núm. 13/sin SG equipamiento).

—0,5186 (con coeficientes iguales a 1/sin SG equipamiento).

Número máximo de viviendas: 177 (68 unifamiliares y 109 colectivas).

Densidad global (incluido SG): 32,50 viv/ha.

Cesiones:

—Espacios Libres y Zonas Verdes: 9.038,37 metros cuadrados.

—Equipamiento polivalente: 19.850,60 m²/edificabilidad: 0,7 m²/m².

—Viarios: 10.498,05 metros cuadrados.

—Aparcamiento uso público: 2.425 metros cuadrados.

—Total cesiones: 41.812,02 metros cuadrados.

Zonas:.

—Viviendas tipo A2 (colectiva): 5.800 metros cuadrados.

—Edificabilidad neta 2,5 m²/m².

—Viviendas tipo B (unifamiliar): 6.879,68 metros cuadrados.

—Edificabilidad neta 2 m²/m²/parcela mínima 100 metros cuadrados.

El Plan Parcial mencionado tiene el carácter de planeamiento incorporado al PGOU, o "planeamiento recogido" (PR).

Por lo tanto, la capacidad residencial máxima del SUZ-D es de 567 viviendas/1.701 habitantes.

Ello, no obstante, como se ha indicado anteriormente, sobre este sector ha recaído reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón anulando el Plan Parcial que lo desarrollaba, la cual, entre sus fundamentos de derecho, recoge en el tercero de ellos: "pero es que, además, cuando se aprobó el Plan Parcial aquí impugnado, ni siquiera se había producido tal publicación. Por lo que es claro que al no haber entrado en vigor la Modificación del PGOU por la que se procedió a la delimitación de un Subsector en los terrenos señalados en el entonces vigente Plan General como Suelo Urbanizable No Programado (Suelo Urbanizable No Delimitado, según la Transitoria Tercera de la LUA-, el Plan Parcial que lo desarrollaba carecía de la necesaria cobertura y soporte jurídico, lo que determina, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial referida, que deba declarase su nulidad".

b) Suelo Urbanizable No Delimitado. Cabe indicar que se prevén dos ámbitos dentro de los que pueden establecerse sectores con una extensión mínima de 4 Has para uso residencial y de 8 Has para uso industrial. A pesar de haber regulado la extensión mínima del sector para uso industrial, realmente no se prevé ámbito alguno con esta finalidad de uso global, por lo tanto este mínimo puede constituir una limitación innecesaria que eventualmente podría dificultar ajustes puntuales del PGOU a lo largo de los próximos 15 años. Parece más adecuado que esta limitación sea suprimida o al menos dejar únicamente una limitación de extensión mínima de 4 has para cualquier tipo de SUZ-ND, sin perjuicio de que en el caso de futura previsión de ámbito de SUZ-ND, siempre deberá realizarse el procedimiento de delimitación en el que se justifique la idoneidad de la extensión que pudiera ser precisa. Los ámbitos que se prevén en el PGOU son los siguientes:

• Ámbito residencial "B":

Engloba el sector S4 del PGOU vigente y lo amplía ocupando la plana existente al SO del núcleo, en las inmediaciones del colegio Alejo Lorén e instituto Albareda.

Uso predominante residencial.

Superficie del ámbito: 74.855,07 metros cuadrados.

Edificabilidad bruta máxima: 0,5 m²/m² (s/. sector).
Densidad máxima: 30 viv/ha.
Número máximo de viviendas: 224.
Desarrollo:.
Delimitación de sectores.
Plan Parcial.
Proyecto de Reparcelación.
Proyecto de Urbanización.

El PGOU incluye las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

—Estructura viaria en prolongación de la existente; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo.

—Localización de sistema local de verde público.

—30% del aprovechamiento destinado a viviendas protegidas.

Determinaciones indicativas:

—Tipo de ordenación: MAINR-MAIND-POL.

—Sistema de actuación: cooperación.

• Ámbito "S2/Carasol" (residencial unifamiliar):

Situado en la falda del Cabezo Mancebo, engloba el "salpicado" de edificaciones aparecidas en la zona, destinadas a usos residenciales o agropecuarios. Se clasifica como ámbito de suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND), con objeto de su ordenación con legalización de las edificaciones existentes, y la efectiva urbanización de los terrenos, (sobre todo el alcantarillado). Puesto que se piensa en una urbanización mínima que mantenga un carácter semi-rural en el ámbito, el trazado viario previsto con carácter indicativo se limita a mejorar las condiciones trazado y latitud de los caminos rurales actuales, sin aperturas significativas. La edificabilidad prevista es baja, a base de vivienda unifamiliar en parcelas de aproximadamente 1.000 metros cuadrados.

Uso predominante residencial unifamiliar.
Superficie del ámbito: 50.775,64 metros cuadrados.
Edificabilidad bruta máxima: 0,4 m²/m² (s/. sector).
Densidad máxima: 20 viv/ha.
Número máximo de viviendas: 102.
Desarrollo:
Delimitación de sectores.
Plan Parcial.
Proyecto de Reparcelación.
Proyecto de Urbanización.

El PGOU incluye las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

—Estructura viaria coincidente con caminos; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo.

—30% del aprovechamiento residencial destinado a viviendas protegidas.

Determinaciones indicativas:

—Parcelas de organización libre 1.000 metros cuadrados (POL/1000).

—Sistema de actuación: cooperación.

Por lo tanto, la capacidad residencial máxima del SUZ-ND es de 326 viviendas/978 habitantes.

3) Suelo urbano. En relación a este tipo de suelo se debe poner de manifiesto la existencia de un importante número de ámbitos de suelo urbano no consolidado, buena parte de los cuales ya derivan del planeamiento actualmente vigente. Destinadas al uso residencial se definen 26 unidades de ejecución y con destino al uso industrial otras 4.

Respecto a las 26 unidades de ejecución destinadas al uso residencial, se dan las circunstancias siguientes:

—10 de ellas ya se encontraban previstas en el PGOU vigente y, solo sobre alguna de ellas se habían iniciado algún tipo de actuación (p.ej.: Convenio urbanístico y modificación puntual del PGOU). En estos casos se establece un período "transitorio" de hasta cinco años durante el cual se "mantienen" las determinaciones del Plan anterior. Se considera, respecto de dicha transitoriedad que la misma debe quedar justificada, máxime en el supuesto de tratarse de ámbitos vacantes.

—3 unidades de ejecución se ubican, una en la Urbanización "El Dique" y 2 en " Playas de Chacón".

—1 Unidad de ejecución tiene por objeto la expropiación de un "paso" para acceder al Escenario del Teatro Goya

—1 UE tiene por objeto generar espacio para aparcamiento subterráneo junto a estación del ferrocarril.

El resto se corresponden con necesidades de ajustes en la trama urbana y fundamentalmente apertura de nuevos viarios. A las unidades de ejecución más próximas al casco urbano tradicional, el PGOU asocia intensidades de uso de entre 70 y unas 100 viv/Ha, excepto en la UE-33, "La Rosaleda" en el que se adopta el parámetro de 150 Viv/Ha y que se corresponde con ámbito en el que se impone la obligación de reconstruir el edificio "La Rosaleda" (catalogado y declarado M.I.L.) en posición aislada y cederlo gratuitamente al Ayuntamiento. Esta particularidad se analizará de forma más detallada.

Por último, en lo relativo a las unidades de ejecución en las urbanizaciones exteriores al casco urbano tradicional, el objetivo es el de completar la urbanización, ya que en algunos casos es muy deficiente y prácticamente inexistente en otros.

Además se prevén 4 U.E. destinadas al uso industrial, dos de ellas se ubican en el Polígono Industrial "Los Arcos" y de las otras dos restantes, una se ubica al norte de la Avenida de Maella y la otra al Oeste del camino Batán.

En general, para justificar el cumplimiento del porcentaje del suelo urbano no consolidado respecto de la totalidad del suelo urbano, se aplica el principio de áreas funcionales homogéneas verificando que la suma de los ámbitos de suelo urbano no consolidado resulta ser inferior a la tercera parte del suelo urbano. No obstante en cuanto a las Urbanizaciones Playas de Chacón y Península de Chacón, clasificadas en su totalidad como SU-NC, no se puede verificar la justificación indicada por tratarse de "urbanizaciones" antiguas que ya se consideraron como SU-C por el PGOU de 1991.

Volviendo al análisis de las determinaciones asociadas al desarrollo de la UE-33, en el PGOU se indica lo siguiente:

UE-33 "LA ROSALEDA" (RI)	DESARROLLO	SISTEMA DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO	ZONA	EDIFICABILIDAD ZONAL
	CONVENIO+ED	COOPERACIÓN	1,95	ZOV	4,24 m²/m²
OBJETIVOS:	UE-33 o "UE-LA ROSALEDA": sujeta a desarrollo mediante Convenio Urbanístico y ED, delimitando una sub-parcela anterior destinada a la reconstrucción fidedigna (volumen, y fachadas) del edificio "La Rosaleda" (catalogado y declarado M.I.L.), en posición aislada y con calificación de equipamiento público (que será cedida gratuitamente al Ayuntamiento con el edificio reconstruido), una sub-parcela posterior con edificabilidad equivalente a la del PGOU-1991 (3.800m²) calificada como ZOV con PB+4, y cesión y urbanización del vial posterior. UE de reforma interior, exenta de cesión del 10% de A.M. (LUA-134.5). La densidad máxima de viviendas resultante (150 viv/ha) está comprendida entre 75 y 150 viv/ha, y es similar a las zonas MAINR de su entorno (LUA-42.5.b).				

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONA	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO	ZOV	MÁXIMA
1.944,54	414,47		633,61	896,46	3.800,00
100,00%	21,31%		32,58%	46,10%	29 VIV.
100,00%	53,90%			46,10%	

- Número máximo de viviendas: 29
- 30% del aprovechamiento residencial destinado a viviendas protegidas

Por otra parte en el Catálogo se indica que se trata de un M.I.L., declarado en Pleno de fecha 29-10-2007, (BOA núm. 138 de 23 de Nov. 2007).

Analizada la cuestión, y supeditado a lo que se indique en el Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza sobre el Catálogo, a priori no parece que sea lo más coherente proponer la demolición y posterior reconstrucción del edificio a una distancia de unos 20 m de la ubicación original, por otro lado, para las edificaciones previstas en el entorno próximo se define una altura de PB + 3 o de PB + 3 + a; mientras que en el ámbito de la UE-33, se prevé de PB + 4, siendo el monumento a potenciar de PB + 1. La solución que se determina en el PGOU para el ámbito de SU-NC, (demolición y reconstrucción fidedigna) no parece lo más adecuado para poner en valor el Monumento de Interés local y resolver un aprovechamiento residencial adicional en el ámbito. Se propone suspender la aprobación de la UE 33 para que pueda ser analizada la ordenación del ámbito en evitación de la necesidad de demoler y reconstruir el M.I.L. "La Rosaleda".

Por último en lo relativo al Suelo Urbano Consolidado, indicar que tal y como se indica en la propia memoria justificativa del PGOU, su regulación se estructura conforme a los criterios siguientes:

"… La zonificación del PGOU se define de acuerdo con los tipos de "alineación de vial", "parcelas de ordenación libre" y "volumetría específica". Las zonas de "casco antiguo", "manzanas con alineación interior no rebasable" (MAINR), y "manzanas con alineación interior no definida" (MAIND) pertenecen al tipo que se define según la alineación del viario, dado que es la dimensión de la fachada al mismo (es decir la relación de la parcela con el espacio público) la que otorga las condiciones de edificabilidad a una parcela en relación con el fondo máximo y con la altura máxima edificables que se definen la primera en función de la salubridad y la seguridad, y la segunda en función del paisaje urbano existente."

Del mismo modo, en la documentación aportada se justifica la regulación de los fondos edificables que se han establecido a partir de las formas históricas de ocupación de la parcela y teniendo en cuenta las actuales exigencias de seguridad y salubridad. Lo más importante es que tiende a general un patio de manzana que permite mejorar las condiciones de ventilación y soleamiento de las viviendas con doble orientación. En general, el fondo edificable máximo de las manzanas calificadas se fija en 15 m, un fondo usual que da lugar a edificaciones de 3 crujías para viviendas con doble orientación (a fachada y a patio de manzana).

En zonas reguladas según el tipo de "parcelas de ordenación libre", la edificabilidad asignada es de tipo "cuantitativo", si bien en el nuevo Plan, se reduce respecto a las zonas A2 y B del PGOU vigente, y se regula la densidad estableciendo una parcela mínima por vivienda. Los nuevos parámetros adoptados se consideran adecuados pues permiten una edificación razonable de viviendas unifamiliares.

Respecto a las alturas reguladoras máximas, el criterio adoptado es el mantenimiento de las alturas mayoritarias según tramos de calle o según manzana.

En consecuencia se establecen las Zonificaciones siguientes::

• Casco antiguo (CA).

—Manzanas con alineación interior no rebasable (MAINR).

—Manzanas sin alineación interior (MAIND).

—Parcelas de ordenación libre (POL).

- POL-120.
- POL-150.
- POL-200.
- POL-400.
- POL-500.
- POL-800.
- POL-1000.

—Ordenación volumétrica (ZOV).

— Industrial.

—Zona verde privada.

En la memoria Justificativa del PGOU, se estima la capacidad residencial del PGOU, resultando:

—Suelo urbano consolidado (SU-C):

Población actual (Padrón 2013): TOTAL SU- C.

N.º máximo viviendas: 9.226.

N.º máximo habitantes: 11.071.

—Capacidad total estimada SU-C: 11.071 habitantes (+20%)

- **Suelo urbano no consolidado (SU-NC):**

	Población actual (Padrón 2013)	Nº máximo viviendas	Nº máximo habitantes
CASPE		932	2.796
EL DIQUE	192	47	141
CHACON	50	366	1.098
TOTAL SU-NC		**1.345**	**4.035**

- **Capacidad total estimada SU-NC: 4.035 habitantes / 1.345 viv**

- **Suelo urbanizable delimitado (SUz-D):**

SECTOR	Superficie (m^2)	Densidad máxima (viv/ha)	Nº máximo viviendas	Nº máximo habitantes
A	78.010,09	50	390	1.170
RECINTO FERIAL	57.245,03	31	177	531
TOTAL SUZ-D	**731.813,98**		**567**	**1.701**

Capacidad total estimada SUz-D: 1.701 habitantes / 567 viv

- **Total:**

	Nº máximo viviendas	Nº máximo habitantes
SU-C		11.071
SU-NC	1.345	4.035
SUZ-D	567	1.701
SUZ-ND	326	978
TOTAL		**17.785**

Capacidad total máxima estimada PGOU: 17.785 habitantes

- **Suelo urbanizable no delimitado (SUz-ND):**

ÁMBITO	Superficie (m^2)	Densidad máxima (viv/ha)	Nº máximo viviendas	Nº máximo habitantes
B	74.855,07	30	224	672
S2	50.775,64	20	102	306
TOTAL SUZ-ND	**125.630,71**		**326**	**978**

Capacidad total estimada SUz-ND: 978 habitantes / 326 viv

Se observa que el nuevo PGOU propone una capacidad máxima inferior a la explicitada en la memoria del PGOU vigente, no habiéndose producido otros incrementos sustanciales de suelo diferentes de los asociados al desarrollo de suelos urbanizables como el Polígono industrial "El Portal".

La propia memoria justificativa del Plan, concluye indicando que la ordenación propuesta, proporciona capacidad suficiente para albergar el crecimiento de la población, advirtiendo la existencia de abundante suelo clasificado como urbano no consolidado, sobre todo en las urbanizaciones "El dique" y "Playas de Chacón", además de la renovación convencional de edificios obsoletos en el casco urbano consolidado que normalmente incrementa el número de viviendas. El desarrollo de la totalidad de las UE y de los sectores de suelo urbanizable delimitado permitirían prácticamente duplicar la población existente. No siendo previsible el desarrollo de la totalidad de los suelos clasificados.

El desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable no delimitado, se considera como una posibilidad, o reserva de suelo a largo plazo.

Por todo ello, el documento tramitado puede responder adecuadamente a las necesidades de ordenación del la Ciudad de Caspe, habiendo recogido los desarrollos realizados a lo largo de los casi 30 años de vigencia del plan que se revisa (Aprobado en 1987, y con texto refundido del año1991).

Séptimo. — Respecto de los informes sectoriales aportados, indicar lo siguiente:

• En relación al Informe del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Zaragoza (Defensa de la Propiedad), indicar que el proyecto de planeamiento que se somete a examen parece haber recogido las prescripciones que se le demandaban en dicho informe al Ayuntamiento, debiéndose enviar aquel a dicho servicio para su verificación. En este momento interviene el representante del Departamento de Agricultura Ganadería y Medio Ambiente (Planificación Ambiental), que presta conformidad a esta prescripción por considera necesario un nuevo pronunciamiento del del Servicio Provincial de Agricultura (Defensa de la Propiedad).

• Respecto del Informe de Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, se hace constar a instancia del representante del Gobierno de Aragón, Director del Área de Fomento, que de conformidad con el informe emitido por este Organismo, el Ayuntamiento de Caspe deberá enviar al Ministerio, un texto refundido en el que queden recogidas las determinaciones por él establecidas, con el fin de prestar conformidad al mismo.

• Respecto del Informe de Telecomunicaciones, el Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, parece ser que se han atendido las prescripciones que se determinaron en el mismo; no obstante, deberá solicitarse el correspondiente informe al Ministerio de Industria, Energía y Turismo, para que se verifique y confirme dicha adaptación.

• Deberá solicitarse Informe de la Secretaría de Estado de Energía en relación al Gasoducto y a las infraestructuras eléctricas.

En otro orden de cosas, por el representante del Departamento de Política Territorial e Interior, se recuerda que el Dique de Caspe debe contar con el Plan preceptivo, en relación con la presa allí ubicada.

Octavo. — Tal y como se ha venido indicando a lo largo del presente informe-propuesta, los aspectos a subsanar para la aprobación definitiva del Plan son los siguientes:

En lo relativo al suelo no urbanizable, se deberán eliminar las zonificaciones "Camping" y "Equipamiento", por tratarse de usos susceptibles de ser autorizados en el suelo no urbanizable genérico, conforme a sus correspondientes procedimientos.

De igual forma, a pesar de que tal y como se indica en memoria, las incidencias sobre los suelos de protección especial a las que se alude en el informe de defensa de la propiedad sobre los MUP y Vías Pecuarias, parecen haber sido subsanadas, deberá obtenerse nuevo informe favorable sobre la solución determinada en el Plan.

En cuanto al suelo no urbanizable, indicar que sería recomendable adecuar la gradación en la clasificación de los suelos no urbanizables de protección especial a lo dispuesto al texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

En cuanto a los suelos urbanizables, se debe señalar que los ámbitos Travia Nova y el denominado "Sector D", que figuraban en la aprobación inicial, han sido suprimidos en el documento de aprobación provisional.

Considerada la entidad del cambio producido respecto a la aprobación inicial de la clasificación de suelos urbanizables, conviene realizar una nueva exposición pública del documento del Plan General, con el fin de ofrecer a los administrados un reflejo más acorde al resultado final de la elaboración del correspondiente documento. De conformidad con lo establecido en el artículo 63.3 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, 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 y, a la vista de la cuantificación que de los suelos clasificados como urbanizables se ha realizado por los Servicios Técnicos del Consejo y la Ponencia, se considera la eliminación de estos ámbitos como una modificación sustancial del planeamiento.

En cuanto al desplazamiento hacia el Sur de la variante propuesta, en la medida en que se trata de un sistema general que ha variado sustancialmente en su definición geométrica, será preciso que el nuevo trazado sea sometido a nueva información pública, y en consecuencia debería quedar suspendido.

En lo relativo al Suelo Urbano no consolidado, se propone denegar la solución propuesta respecto a la ordenación de la UE-33, debiendo adoptarse solución para la ordenación del ámbito que no implique la demolición del MIL existente en su ámbito, de igual forma, se ha detectado una errata en la planimetría de clasificación del suelo en el entorno del casco urbano tradicional, al no grafiar la trama de suelo urbano no consolidado en el ámbito de la UE-33.

En lo relativo al informe de telecomunicaciones, si bien han sido incorporadas al expediente las prescripciones por los redactores del PGOU, deberá solicitarse nuevo informe a fin de que quede garantizado el cumplimiento del mismo.

En relación con el suelo no urbanizable se establecen las siguientes consideraciones, no se consideran correctas las calificaciones de suelo no urbanizable "cámping" y "equipamiento", a la espera de verificar el cumplimiento de las prescripciones impuestas se propone la suspensión de la aprobación

del MUP y de los elementos de las vías pecuarias indicados en el Informe de Defensa de la Propiedad. Por otra parte y a la vista de como se integran los suelos urbanizables no delimitados en el correspondiente Planeamiento general se propone suspender la clasificación del suelo no urbanizable en sus categorías de genérico y especial, recomendando la adaptación de esta segunda categoría a lo dispuesto en el actual marco normativo.

Se propone aprobar definitivamente el suelo urbano consolidado, al suponer una regulación más adecuada que la resultante de la aplicación del plan vigente.

Suspender el Sector A del Suelo Urbanizable Delimitado a resultas del cómputo del aprovechamiento que el Ayuntamiento realice en relación con los suelos del Recinto Ferial que actualmente están clasificados como urbanizables, y sin la correspondiente ordenación, por haberse anulado mediante decisión jurisdiccional, ya que aquel debe pronunciarse respecto de su incorporación al nuevo planeamiento que se tramita y en consecuencia quedará suspendido todo el suelo urbanizable delimitado del planeamiento propuesto ya que como consecuencia de la decisión que adopte el órgano municipal.

Se aprueban los dos ámbitos de Suelo Urbanizable No Delimitado.

En el nuevo texto que subsane las deficiencias indicadas se deberá obtener la justificación específica del cumplimiento de las prescripciones que se deducen de los informes sectoriales.

Noveno. — En relación con las normas urbanísticas, cabe establecer las siguientes consideraciones:

Deberá eliminarse de las mismas cualquier alusión a la prohibición de utilización de la técnica del "fracking", dado que tal prohibición excede de las competencias municipales, tal y como se deduce de las sentencias del Tribunal Constitucional de 24 de junio de 2014, 22 de julio de 2014 y 15 de diciembre de 2014, que atribuyen al Estado la legislación básica referida a esta técnica de investigación y extracción, por lo que lo que, en consecuencia, lo que el Estado permite, en virtud del artículo 9, apartado quinto de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, no lo pueden prohibir los entes locales.

Deberá justificarse adecuadamente la transitoriedad establecida en las normas de planeamiento en relación a las unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado.

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

Primero. — Aprobar definitivamente las siguientes clases de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe:

A. Suelo Urbano Consolidado.

B. Suelo Urbano No Consolidado, salvo el ámbito referido a la UE-33 .

C. Suelo Urbanizable Delimitado a excepción del que figura como planeamiento recogido, Sector "Recinto Ferial".

D. Suelo Urbanizable No Delimitado

Segundo. — Suspender los siguientes ámbitos:

A. Suelo No Urbanizable, debiéndose delimitar con precisión los Montes de titularidad pública. Asimismo, deberá eliminarse la denominación "camping" y "equipamiento" como usos del suelo no urbanizable genérico, toda vez que dichas categorías, se deberían corresponder con sus respectivas autorizaciones en suelo no urbanizable. Se recomienda, asimismo, la adaptación del Suelo No Urbanizable Especial al nuevo texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Respecto de los ámbitos "Travia Nova" y "Sector D", deberá llevarse a efecto una nueva exposición pública del documento del Plan General.

B. Suelo Urbano No Consolidado: Se propone suspender la aprobación de la UE 33, para que pueda ser analizada la ordenación del ámbito en evitación de la necesidad de demoler y reconstruir el M.I.L. "La Rosaleda".

C. Suelo Urbanizable Delimitado correspondiente al sector "Recinto Ferial", de atendiendo a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, que anula el planeamiento de desarrollo de dicho sector.

D. El Catálogo, por advertirse deficiencias que deben ser subsanadas.

Tercero. — Aprobar definitivamente las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, con los siguientes reparos:

a) Se recomienda adaptarse al texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 29 de julio.

b) Deberá eliminarse el apartado quinto del artículo 77 de las normas urbanísticas, por contravenir la Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos, por la que permite la utilización de esta técnica de investigación y extracción en todo el Estado, y que es considerada legislación básica en materia de "fracking" por las sentencias del Tribunal Constitucional de 24 de junio, de 22 de julio y 15 de diciembre de 2014.

Cuarto. — Deberán solicitarse los preceptivos informes de conformidad con lo dispuesto en el fundamento de derecho séptimo, así como efectuar la pertinente consulta al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón en relación con la reserva como Sistema General de equipamiento educativo del Sector A de Suelo Urbanizable Delimitado.

Quinto. — Se acuerda, igualmente, ordenar la publicación de las normas urbanísticas de los ámbitos que quedan aprobados .

Sexto. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Caspe.

Séptimo. — Publicar el presente Acuerdo en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

Disposiciones generales

Art. 1. *Naturaleza*.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal de Caspe, y de conformidad con la legislación urbanística vigente [LUA-38.1 y RPUA-19], define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada por la ordenación urbanística del territorio, y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución, sirviendo, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

2. El presente Plan se redacta, básicamente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en lo sucesivo LUA), texto refundido de la Ley del Suelo estatal (RDL 2/2008, de 20 de junio), Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón) en los artículos que mantienen su vigencia (en adelante RPUA), los artículos no desplazados expresamente del RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU) y el RD 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RDU), Ley 24/2003 de medidas urgentes de política de vivienda protegida (BOA núm. 156, de 31/dic/2003) y sus modificaciones (BOA núm. 40, de 7/abr/2008), Ley 4/2009, de Ordenación del Territorio de Aragón, Ley 6/1998, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas, Ley de Carreteras y Ley de Carreteras de Aragón (Ley 8/1998), y sus Reglamentos, etc.

3. Las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior [LUA-38.2]. Si alguna de las materias objeto del PGOU estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

Art. 2. Ámbito material y territorial.

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

Art. 3. *Vigencia*.

1. El Plan General será inmediatamente ejecutivo una vez publicada en el BOPZ su aprobación definitiva, el texto íntegro de sus normas, así como la documentación señalada en el art. 20 de la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón [LUA-73], y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión [LUA-76].

2. Una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de la normativa urbanística será inmediatamente ejecutivo en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado parcialmente, con reparos, o a reserva de subsanación de alguna deficiencia, en cuyo caso carecería de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la rectificación correspondiente. [LUA-50].

3. El presente documento de PGOU revisa y sustituye el PGOU de Caspe vigente hasta la fecha [aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Zaragoza de 9/jun/1987 (BOP 4/08/1987 y 27/06/1990)], y Modificaciones del mismo aprobadas definitivamente.

4. Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados con arreglo a las determinaciones del anterior PGOU, pendientes de ejecución, producirán sus efectos con las condiciones que la revisión del PGOU y estas normas señalen.

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

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

2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad del documento de planeamiento, y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo, y la obligación municipal de publicar la normativa aprobada, tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a cada finca.

3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos, y la habilitación en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación procedente, en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

4. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina urbanísticas. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan de los terrenos afectados por ellas, así como del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

Art. 5. *Documentos integrantes del Plan General Municipal*.

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con LUA-47, en relación con RPUA-49 a 58.

2. La memoria es el documento en el que se establecen las conclusiones de la información urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifica el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto generales como las concretas correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo, así como un estudio de necesidades de vivienda y dotación de vivienda protegida que justifique las decisiones adoptadas.

3. Los planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la situación del territorio y realidad urbana actual del municipal y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4. Los planos de ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y calificación del suelo, estructura general, orgánica y funcional del territorio, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación y complementan por tanto los preceptos integrados en la Normativa Urbanística.

5. La normativa urbanística constituye el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de este, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

6. El Catálogo, que supone la relación de los bienes inmuebles que sustentan elementos históricos, artísticos, ambientales, arqueológicos, paleontológicos, naturales y paisajísticos considerados relevantes por el PGOU o la legislación sectorial, con expresión del régimen jurídico de protección aplicable.

7. El estudio económico constituye la previsión económica del Plan, y analiza el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y, de conformidad con el estudio de necesidades de vivienda, cuando sea preceptivo, residenciales.

8. La documentación ambiental, con arreglo a la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, sea el informe de sostenibilidad ambiental o la memoria ambiental, según proceda en función de la fase del procedimiento de aprobación

Art. 6. *Obligatoriedad de la observancia del Plan*.

El Plan General de Ordenación Urbana afectará una vez aprobado a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del municipio de Caspe, en los términos establecidos por LUA-72. Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos ámbitos de gobierno para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente PGOU, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

Art. 7. *Interpretación de los documentos del Plan*.

1. La interpretación de los documentos del Plan se hará atendiendo a su contenido escrito y gráfico y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. Con carácter general, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real. En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los restantes en los contenidos a los que se refiera específicamente.

2. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre planos y cotas explícitamente indicadas como referencia sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijadas en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. En los casos de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la preservación de la imagen urbana, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés general consagrado en el art. 32.2 de la constitución española. en todo caso, la normativa urbanística prevalece sobre las Ordenanzas y la normativa particular sobre la normativa general en lo que a las determinaciones propias de cada clase de suelo respecta, por ser aquella más específica.

4. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante el procedimiento regulado en los arts. 135 y 136 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA), en relación con el 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPC).

5. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos substanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

Art. 8. *Grafismos*.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes normas urbanísticas, y a reserva, únicamente, en los supuestos de colisión regulados en el artículo 7.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados por las normas es la que se concreta en los planos de ordenación y en las presentes normas urbanísticas que componen el Plan.

3. A nivel general las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.

b) Asimismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.

c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

4. La delimitación de sectores, unidades de ejecución y sistemas señalados por el Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento topográfico, podrá ser precisada o ajustada en los documentos de planeamiento y/o gestión que desplieguen estas normas, quedando debida justificación de ello en la preceptiva memoria.

5. Este ajuste será obligatorio cuando al confrontar los planos del Plan General con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

6. Las reglas gráficas de interpretación que permiten estos ajustes son las siguientes:

a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación en más o menos de un cinco por ciento (5%).

b) No alterar sustancialmente la forma de la mencionada área, excepto en las precisiones de sus límites debidas a:

• Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidada.
• Características geográficas y topográficas del terreno.
• Límites físicos y particiones de propiedad.
• Existencia de elementos naturales o artificiales de interés que así lo justifiquen.

c) No podrán alterarse la delimitación de un elemento del sistema de espacios libres o de equipamientos comunitarios que suponga una disminución de su superficie.

Art. 9. *Revisión del Plan General de Ordenación Urbana*.

1. Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural [LUA-77]. Se considerarán afecciones sustanciales las siguientes:

a) Las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectadas, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

b) Las que determinen, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los últimos dos años (sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria), la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria.

2. Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General de Ordenación Urbana:

• La aprobación definitiva de Planes de Ordenación de Recursos naturales (PORN), Directrices Generales de Ordenación del Territorio (DGOT), o de Directrices Parciales de Ordenación del Territorio (DPOT), de ámbitos que incluyan el municipio de Caspe, o de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento si conllevasen modificaciones sustanciales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

• La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan. En particular el aumento de población en el municipio, cuando llegue a superar la cifra de 15.000 habitantes (población de derecho).

• La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que inciden sobre la ordenación.

• El agotamiento del setenta por ciento (70%) la capacidad residencial y/o industrial prevista por el Plan.

• La alteración del sistema de núcleos de población

• Cambios sustanciales en la red viaria prevista.

• Alteración global del sistema de espacios libres.

• Cambios sustanciales en la clasificación de suelo.

• El transcurso de 20 años desde su aprobación definitiva.

• Cuando pasados al menos 4 años desde su aprobación definitiva sea aconsejable debido al grado de incumplimiento de sus previsiones, a la obsolescencia de las mismas, al deficiente ritmo de las inversiones públicas y privadas, y a las eventuales alteraciones de la planificación sectorial prevalente.

3. La revisión del PGOU deberá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

Art. 10. *Modificaciones del Plan*.

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

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

2. Supuestos de modificación:

• Apertura de nuevo viario local y/o supresión de viario local previsto

• Modificación de alineaciones.

• Nueva ubicación de equipamientos.

• Cambios puntuales de clasificación de suelo.

• Alteraciones de usos o intensidades previstas, sin aumento de volumen.

• Modificaciones de zonificación.

3. Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento incitativas en las que no se aprecie mejoría respecto al Planeamiento vigente, suponga reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento. Su contenido tendrá un grado de precisión similar al del PGOU que se modifica.

4. La tramitación de modificaciones puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en los artículos 78 a 80 de la LUA.

TÍTULO II

Eficacia y desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

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

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

2. En el ejercicio, de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atendrá a las siguientes reglas:

a) De carácter general:

—La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

—La colaboración con las Administraciones estatal y autonómica en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.

—La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.

b) Referentes al desarrollo del planeamiento:

—El cumplimiento de las previsiones de este Plan, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.

c) Referentes a la gestión del planeamiento:

—La exigencia del cumplimiento de los sistemas de gestión, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.

—En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

d) En relación con la conservación y la edificación:

—El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar apoyo.

—La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

Art. 12. *Instrumentos de actuación urbanística*.

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

1. Instrumentos de Planeamiento derivado.

2. Instrumentos de Gestión.

3. Instrumentos de Ejecución.

CAPÍTULO II

Instrumentos de planeamiento derivado

Art. 13. *Desarrollo del Plan General*.

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

Art. 14. *Planes Parciales*.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación de sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores, con subordinación al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.

2. La formulación de los Planes Parciales podrá hacerse por el Ayuntamiento o por cualquier persona, independientemente de que ostente o no la titularidad de los terrenos afectados por los mismos, conforme a los procedimientos regulados por los artículos 56 a 60 de la LUA y 96 a 101 del RPUA.

3. Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras provisionales a que se refiere LUA-27 deberán someterse a las determinaciones contenidas en este.

Art. 15. *Planes Especiales*.

1. Los Planes Especiales son un instrumento de desarrollo para alguna de las finalidades previstas por los artículos 61 a 66 de la LUA y el Título III del RPUA.

2. En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

—Desarrollo de sistemas generales.

—Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

—Desarrollo de infraestructuras.

—Implantación de usos o actividades de impacto.

—Ordenar polígonos o unidades de ejecución en suelo urbano.

—Mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante la ejecución de obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos

—Protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.

—Vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del plan general o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.

—Protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.

—Otras finalidades análogas.

Art. 16. *Estudios de Detalle*.

1. Cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales, podrán formularse Estudios de Detalle con los fines, limitaciones y condiciones previstos en el art. 67 de la LUA y en el Título IV del RPUA

2. A los efectos de lo indicado en LUA-67.3, se establece que los Estudios de Detalle no podrán crear viario público no previsto por el PGOU; la creación de nuevo viario público deberá efectuarse mediante Modificación del PGOU.

3. Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:

a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.

b) Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.

c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

d) Plano de parcelas propuestas.

e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.

f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

Art. 17. *Planeamiento recogido o incorporado (PR).*

1. El PGOU contempla diversas áreas como ámbitos de planeamiento recogido o incorporado (PR). Son las siguientes:

—Antiguo Sector residencial S1 (del PGOU-1991). Desarrollado (SU-C).

Plan Parcial (redactado por los arquitectos D. E. Alonso Sola y D. A. Tirado Sebastián) aprobado definitivamente por el Pleno de 20/jul/2010 (BOP/Z 14/08/2010).

—Antiguo Sector industrial "El Portal". Desarrollado (SU-C).

Plan Parcial (redactado por el arquitecto don C. Miret Bernal y el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don J. Marín López) aprobado definitivamente (Ayuntamiento Pleno 29/oct/2007 y 22/ene/2008; BOP 29/11/2007 y 14/02/2008).

—Antiguo PA-1/Actual UE-23

Ordenación del PGOU-1991 con calificación A2 (vinculada por Convenio del sector "Recinto Ferial").

—Antiguo PA-3/Actual UE-20.

Estudio de Detalle aprobado (2007) (redactado por los arquitectos D. E. Alonso y D. A. Tirado) aprobado definitivamente por el Pleno de 29/oct/2007 (BOP 28/11/2007), si bien su ámbito y ordenación viaria deberán modificarse con arreglo al nuevo PGOU.

—Antiguo PA-6.

Estudio de Detalle (2005) (redactado por el arquitecto D. J.A. Valgañón Palacios) aprobado definitivamente por el Pleno de 8/ago/2005 (BOP 31/08/2005).

—Antiguo PA-9.

Estudio de Detalle (2006) (redactado por el arquitecto D. M.A. Jiménez Torres) aprobado definitivamente por el Pleno de 11/jul/2006 (BOP 8/08/2006).

—Antiguo PA-4.1/Actual UE-18b

Plan Especial del Polígono de Actuación PA-4.1 (2012) (redactado por el arquitecto D. A. Vega Cañadas): aprobado definitivamente por el Pleno de 21/mar/2012 (BOP/Z 11/abr/2012).

—Antigua UA-3/Actuales UE-3.1 y UE-3.2

Ordenación s/. M-PGOU (2007) redactada por los arquitectos D. E. Alonso y D. A. Tirado. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión del 29/10/2007 (BOP/Z núm. 275 de 28/11/2007).

—Estudio de Detalle "Cooperativa Ganadera de Caspe S.L.".

Estudio de Detalle (2009) (redactado por el arquitecto D. J.C. Peris Ohrt) aprobado definitivamente por el Pleno de 19/may/2009 (BOP 10/06/2009).

2. En los ámbitos de "planeamiento recogido" (PR) se mantendrá la vigencia de las calificaciones del planeamiento anterior por un período máximo de 5 años (desde la aprobación definitiva del nuevo PGOU), transcurrido el cual se aplicarán las calificaciones del nuevo PGOU en los casos en que se indican ambas.

3. Tras la ejecución de la primera edificación en el citado plazo, los parámetros aplicables serán los de la nueva zonificación.

CAPÍTULO III

Instrumentos de gestión

SECCIÓN 1.ª

Reglas comunes

Art. 18. *Actuaciones integradas: sistemas de actuación.*

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

2. Los sistemas de actuación son el conjunto de procedimientos y técnicas a través de los cuales se lleva a la práctica la gestión sistemática o integrada del planeamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.

3. Constituyen modalidades de gestión administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación.

4. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación, o adjudicación a agente urbanizador.

5. La aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación mencionados en los puntos 3 y 4 exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

6. El Plan establece por defecto como sistema preferente el de gestión directa por cooperación [LUA-157], sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante.

7. La sustitución del sistema de gestión deberá ser justificada razonando debidamente que el nuevo sistema elegido es el más adecuado para asegurar la ejecución del planeamiento en los plazos señalados, o en atención a criterios de la estructura de la propiedad y de los usos del suelo existentes, de las necesidades colectivas y de dotación pública del ámbito y de los de población, así como de los medios económicos-financieros disponibles.

8. La sustitución del sistema de gestión se acordará por el Ayuntamiento Pleno previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por un plazo común de veinte días.

SECCIÓN 2.ª

Reparcelación

Art. 19. *Reparcelación.*

1. De conformidad con LUA-147, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, en su caso.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del municipio.

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan cuando los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de parcelas resultantes en el ámbito de gestión por concurrir las circunstancias previstas en los artículos 149.g, y 151 de la LUA.

4. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declara por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberán cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.

5. El Proyecto de Reparcelación se tramitará y aprobará conforme a LUA-154.

SECCIÓN 3.ª

Sistemas de gestión directa

Art. 20. *Sistema de gestión directa por expropiación.*

1. En el sistema de expropiación, la Administración, actuando conforme a lo establecido en el artículo 156 de la LUA., obtiene todos los terrenos, bienes y derechos comprendidos dentro de una completa unidad de Ejecución con el objeto de materializar las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El coste de las expropiaciones y demás conceptos contemplados en el art. 31 de la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante LHL), cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los fines del art. 198 del RGU, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

Art. 21. *Sistema de gestión directa por cooperación.*

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el sector o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos.

2. La totalidad de los costes de urbanización en suelo urbanizable será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma prevista por el art 157 de la LUA, en relación con los arts. 188 a 190 del RGU.

3. La transmisión de suelo de cesión obligatoria se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

SECCIÓN 4.ª

Sistemas de gestión indirecta

Art. 22. *Sistema de gestión indirecta por compensación.*

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendido en la misma, con solidaridad de beneficios y cargas.

A tal fin los propietarios, previa aprobación del correspondiente Programa de Compensación, se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular. [LUA-158]

2. La tramitación y aprobación del Programa de Compensación se efectuará conforme a los artículos 160 y siguientes de la LUA, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento o, en su caso, desde la adopción de dicho sistema.

El proyecto de reparcelación deberá presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Programa de Compensación.

3. La transmisión al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

Art. 23. *Sistema de gestión indirecta por urbanizador.*

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

2. La tramitación y aprobación del Programa de Urbanización se efectuará conforme a los artículos 168 a 190 de la LUA.

3. La transmisión al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su inecesariedad.

CAPÍTULO IV

Instrumentos de ejecución

Art. 24. *Clases de proyectos*.

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

a) De urbanización.

b) De edificación.

c) De actividades e instalaciones.

Art. 25. *Condiciones generales de los proyectos técnicos*.

1. Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y usos del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

2. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que puedan ser directamente ejecutadas, a partir de su contenido documental, por técnicos distintos del proyectista mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

3. Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones y Mediciones, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación. Además, contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia, quedarán incorporados a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración producida durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del proyecto aprobado o fijado en las condiciones particulares de la licencia.

Art. 26. *Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias*.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente planeamiento o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a lo dispuesto en el art. 144 de la LUA y 159 a 163 del RPUA, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización relativos a Planes Generales, Parciales y Especiales serán las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución de energía eléctrica.

e) Red de alumbrado público.

f) Redes de telecomunicaciones.

g) Jardinería en el sistema de espacios libres.

h) Cualesquiera otros servicios establecidos en el correspondiente Plan.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la unidad de ejecución con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.

5. En suelo urbano consolidado no cabe la formulación ni aprobación de Proyectos de Urbanización, salvo lo dispuesto para la ejecución directa de sistemas generales. En esta categoría de suelo, las necesidades de urbanización se resolverán mediante los Proyectos de Obras Ordinarias (LUA-128) para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes. En todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

Art. 27. *Proyectos de edificación*.

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

2. El contenido documental de los distintos tipos de proyecto de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

Art. 28. *Proyectos de actividades e instalaciones*.

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o edificio para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Dichos proyectos estarán redactados por facultativos competentes, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y las ordenanzas que lo desarrollen. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, D. 2414/1961, de 30 de noviembre que aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (en adelante RAMINP), en el RD 2816/1982, de 27 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Contendrán, como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos, presupuesto y Pliego de Condiciones y Mediciones.

TÍTULO III

Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Art. 29. *Títulos habilitantes: definición, efectos, control*.

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados. (LUA-229).

2. La licencia legitima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

3. Tipos de licencia.

—Licencia urbanística (o de obras, menores o mayores)

—Licencias auxiliares de obras: movimiento de tierras, vallas, andamios, grúas

—Licencia ambiental de actividades clasificadas (molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente, o peligrosas)

—Licencia de inicio de actividad (de actividades sujetas a licencia ambiental)

—Licencia de apertura (establecimientos comerciales, industriales o de servicios que no precisen de licencia ambiental)

—Licencia de ocupación (primera utilización de edificios y modificación de uso de los mismos, cuando no precisen de licencia ambiental ni de apertura)

—Licencias de parcelación o de segregación

4. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

Art. 30. *Licencia urbanística*.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia urbanística, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

—Movimientos de tierra: explanaciones, vaciados, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.

—Modificación de las características físicas del suelo.

—Extracción de áridos y explotación de bóvilas.

—Parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

—Obras de urbanización, e Instalación o modificación de redes de infraestructuras

—Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.

—Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación, restauración o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

—Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.

—Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

—Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

—Colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.

En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del PGOU, aunque según el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

Cuando los actos enumerados en el punto anterior tengan lugar en alguno de los bienes integrantes del Patrimonio Catalogado, será de preferente aplicación lo regulado específicamente por el Título de las presentes normas urbanísticas referido a las normas Generales para la Protección del Patrimonio. Sólo en lo específicamente no incompatible será de aplicación este Título Tercero.

5. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica o Entidades de Derecho Público, están sujetas a licencia municipal o declaración responsable en su caso, salvo en los supuestos contemplados en el art. 244 de la LUA.

6. No están sujetos a licencia previa:

a) Las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización tramitados y aprobados conforme a la legislación vigente y Normativa General del PGOU, sirviendo la aprobación definitiva de los referidos instrumentos como habilitación suficiente para el inicio de las obras.

b) Las obras que se ejecuten como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

c) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la destrucción de jardines existentes.

d) La apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades no sujetas a licencia (s/. Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios), sujetas a "comunicación responsable" o "declaración previa".

7. En todos los casos exceptuados de licencia, el propietario, el empresario de las obras o el técnico director de las mismas deberá, antes de iniciarlas, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento. La Administración municipal librará el correspondiente "enterado".

8. En caso de que para la realización de cualquiera de las obras anteriormente referenciadas se precise la ocupación, instalación de andamio, o cualquier otro elemento auxiliar, en la vía pública, habrá de solicitarse licencia municipal para dicho objeto.

9. Las licencias de obras en suelos inmediatos al ferrocarril, además de la licencia municipal requieren de autorización expresa del ADIF.

Art. 31. *Declaración responsable en materia de urbanismo*.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

—Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

—Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

—Renovación de instalaciones en las construcciones.

—Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

—Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

—La identificación y ubicación de su objeto.

—La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

—La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.

—El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

Art. 32. *Comunicación previa en materia de urbanismo*.

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

—La identificación y ubicación de su objeto.

—La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

CAPITULO II

Licencias urbanísticas

Art. 33. *Alineaciones y rasantes*.

1. Todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se señalen sobre el terreno las líneas rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.

2. Salvo expresa dispensa municipal, el señalamiento de alineaciones y rasantes será obligatorio como requisito previo para la concesión de licencias de movimientos de tierras, de urbanización o de edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación.

3. La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañado de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado, a escala no menor de 1:2000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias de la misma a las esquinas de las calles inmediatas. En casos excepcionales, si fuera necesario, el servicio técnico municipal podrá exigir la presentación de un plano a escala 1:500.

4. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de líneas de edificación interior de la manzana y de zona de jardín o espacio libre cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:

1. Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:

—el pago de los derechos y tasas correspondientes

—que el entorno de la finca objeto de replanteo permita las operaciones de campo propias para el señalamiento de las líneas

2. El Técnico Municipal fijará día y hora en que vayan a tener efecto el replanteo y citará, con una antelación mínima de veinticuatro horas (24) al solicitante y a la persona por este autorizada.

3. Deberán asistir al replanteo, junto con el Técnico municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente, pudiendo comparecer el facultativo o técnico competente designado por aquel. Se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes, cuando no estuviera el solar en condiciones, o no hubiere comparecencia del solicitante o de su representante.

4. El técnico municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o con referencias precisas, la situación de las nuevas líneas y análogamente se procederá en lo relativo a las rasantes.

5. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar por duplicado en un plano o croquis de replanteo realizado por el Técnico municipal. Uno de los ejemplares se unirá al expediente con la conformidad u oposición del interesado, el cual conservará el otro ejemplar.

5. Si se iniciasen las obras en desacuerdo con las alineaciones y rasantes oficiales, el titular de las mismas quedará obligado a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajusten y no resulten legalizables.

Art. 34. *Resolución, criterios y tasas*.

1. Las licencias para los actos de edificación y uso del suelo se concederán de acuerdo con las previsiones de los arts. 193 a 198 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA) y 229 a 244 de la LUA, así como del Planeamiento en vigor.

2. Las licencias serán efectivas en el momento en que se liquiden las tasas así como las cesiones o compromisos de cesión, si fuere necesario.

3. La obligación de satisfacer los referidos derechos y tasas nace:

a) Por la presentación de la solicitud de licencia.

b) Por la realización de cualquier obra o instalación para que sea preceptiva la licencia, aunque no haya sido ésta solicitada en forma reglamentaria y con independencia de la procedencia de su concesión.

c) El pago de las referidas exacciones no prejuzga, en ningún caso, la concesión de la licencia.

Art. 35. *Implicaciones de la licencia para el titular.*

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

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

b) Constituir o reponer la acera frontera a la finca. A tal fin se podrá solicitar por el Ayuntamiento el aval correspondiente.

c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos de urbanización del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, alcantarillas, canalizaciones y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla protectora.

Art. 36. *Caducidad de la Licencia*.

1. La licencia preverá un plazo para comenzar las obras proyectadas, otro máximo de interrupción y otro para acabarlas, indicándose expresamente que su caducidad se producirá por el transcurso de cualquiera de dichos plazos, declarándose la caducidad por la Administración actuante, previa audiencia del interesado.

2. La licencia de la obra se considera incursa en caducidad:

a) Por desistimiento del solicitante.

b) Por el transcurso de un año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.

c) Cuando comenzadas estas fueran suspendidas y transcurriesen seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en su instancia.

d) Por transcurso del plazo de ejecución fijado en la licencia.

3. La declaración de caducidad producirá:

a) El cese de autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

b) La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

c) Una vez declarada la caducidad, se procederá, en su caso, a exigir el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el art. 35.

Art. 37. *Adecuación de las obras al Proyecto*.

1. Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto presentado, a las condiciones impuestas en el acuerdo municipal de otorgamiento de la licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de las obras, por razones de seguridad e higiene públicas.

2. En caso de producirse modificaciones del Proyecto en base al cual se concedió licencia durante la ejecución de las obras, deberá tramitarse la oportuna modificación o ampliación de licencia previamente a la finalización de las mismas.

Art. 38. *Requisitos de ejecución de las obras*.

1. Condiciones de seguridad y solidez de las obras.

Toda construcción deberá ejecutarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y solidez, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa y del constructor. El Ayuntamiento podrá comprobar, en todo momento las condiciones de seguridad y solidez, y ordenar cuantas medidas estime conveniente para su efectividad sin representar obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y las construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

Deberá haber un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos de movimientos de tierras, obras de nueva planta, obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio, trabajos de recalce, derribos y demoliciones. Dicho técnico deberá estar presente en la obra cuando corra riesgo la seguridad debido a los trabajos descritos anteriormente.

2. Vallas de precaución. Lonas o Redes.

El frente del recinto donde se realicen las obras se cerrará con un vallado de 2 m de altura como mínimo de material que ofrezca seguridad y conservación y a una distancia de la línea de fachada determinada en cada caso por el Ayuntamiento.

En los casos en que la colocación del vallado sea un peligro o dificultad por el tránsito, el Ayuntamiento determinará las condiciones en que aquel deba instalarse, pudiendo obligar a que la valla, una vez acabados las obras de planta, sea sustituida por puente volante o sobre pies derechos.

Será obligatoria la colocación de luces o señalización con intensidad suficiente en cada extremo o angular saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra.

Se colocará lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas, mientras se realicen trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

3. Precaución durante la ejecución de las obras.

Mientras dure la construcción o reparación de una edificación que ofreciere peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará por las inmediaciones de la obra en forma que para cada caso determine el Ayuntamiento.

Los materiales y escombros se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que designe el Ayuntamiento.

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.

Antes de dar comienzo a la ejecución de cualquier obra en las medianerías o en sus proximidades, el constructor deberá avisar a los vecinos medianeros o contiguos, a fin de que éstos puedan adoptar las precauciones que estimen oportunas.

4. Andamios, cordeles y elementos auxiliares.

Los andamios, cordeles y elementos auxiliares de la construcción, se montarán, instalarán y descolgarán bajo las instrucciones de la dirección facultativa de las obras.

Los andamios tendrán una anchura no menor de 75 centímetros; deberán ir provistos de antepechos de 1 metro de altura como mínimo, con pasamanos de hierro, madera o cuerda y de un rodapié de 25 centímetros, como mínimo.

Las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar, siempre se colocará al menos 2 tablones juntos en cada tramo.

Los andamios deberán cubrirse hasta la altura de 1 metro para evitar el peligro a los operarios y la caída de materiales.

Se deberán cumplir las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo.

5. La inspección de las obras.

La inspección de las obras que se ejecuten dentro del término municipal, corresponde a un técnico titulado designado por el Ayuntamiento.

El promotor de la obra, el constructor y el director técnico deberá facilitar el cumplimiento de la función inspectora.

Si como consecuencia de la inspección, se observase el incumplimiento del Proyecto aprobado, de las condiciones impuestas en la licencia, de la normativa municipal de cualesquiera otras disposiciones vigentes, el Alcalde ordenará la suspensión inmediata de las obras y se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 265 y siguientes de la LUA.

6. Ritmo y plazo de ejecución de las obras.

Las obras deberán realizarse al ritmo previsto en el Proyecto y sin interrupción. Si los plazos inicialmente previstos resultasen insuficientes, podrá solicitarse la prórroga de los mismos, con anterioridad a su vencimiento.

En caso de paralización de las obras, el promotor, el constructor y el director técnico estarán obligados a ponerlo en conocimiento del Alcalde, a fin de que este pueda adoptar las resoluciones oportunas.

Las obras deberán terminarse en los plazos previstos en el Proyecto, en el acuerdo de otorgamiento de la licencia o, en su caso, en el de concesión de prórroga.

7. Fiscalización de las obras terminadas.

Terminadas las obras, el concesionario de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en un plazo no superior a un mes, acompañando a dicha comunicación un certificado extendido por el director técnico de las obras que acredite que éstas se han realizado de acuerdo con el Proyecto aprobado, o exprese, en su caso, las modificaciones que se hubiesen introducido.

Asimismo, deberá acompañarse a dicha comunicación la solicitud de licencia de primera ocupación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 48. Esta documentación deberá ir acompañada de una fotografía de las obras realizadas, para su archivo en las oficinas municipales.

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

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

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

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión de dichos actos de manera inmediata para el caso de que las obras se estuvieran ejecutando, actuando conforme establece el art. 265 de la LUA.

2. Si las obras ya estuviesen ejecutadas, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, actuará conforme estipula el art. 266 de la LUA.

3. Si las obras en ejecución fueran compatibles con la ordenación vigente, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. En el caso de no solicitarse licencia, el Ayuntamiento actuará de conformidad con el artículo 265.b) in fine de la LUA.

4. El Alcalde del Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como graves o muy graves en la LUA (arts. 275 y 276).

SECCIÓN 1.ª

OBRAS MENORES

Art. 40. *Definición*.

1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan modificación estructural de los edificios, alteración del volumen

o superficie edificada superior al 10%, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior de fachadas, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de elevado presupuesto.

2. Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación (en adelante LOE), por tratarse de obras mayores de edificación que requiere proyecto técnico:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Art. 41. *Supuestos de obra menor.*

1. Obras de conservación y mantenimiento: comprenden la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

2. Obras de acondicionamiento menor: obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurran las circunstancias siguientes:

a) Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda.

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

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

4. Otras obras menores:

a) Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de domino privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

b) Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la tala de árboles.

c) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.

d) Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de zona y edificación específica.

e) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edifico, modificaciones estructurales del inmueble o reforma integral de los locales, teniendo éstas la calificación de obras mayores. En especial aquellas que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 42. *Requisitos documentales y técnicos.*

1. Con carácter general:

a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.

b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.

c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).

e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

f) Estudio de Seguridad y Salud en las Obras cuando proceda según el RD 1627/1997.

2. Documentación específica:

a) Obras de conservación y mantenimiento:

• memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano.

• Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

• Fotografías (en caso de exteriores).

b) Obras de acondicionamiento menor:

• En viviendas, igual que en el apartado a).

• En locales, además, referencia o fotocopia de la licencia de apertura o licencias anteriores (urbanística o instalación).

• En obras en paramento exterior: la memoria de las actuaciones indicará el cumplimiento de las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color, uniformidad con el resto) y diseño de la fachada. El resto de la documentación será como en el apartado a).

c) Otras obras menores:

• memoria (diseño gráfico, indicando cumplimiento de normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General, fachadas y dirección facultativa en casos especiales).

• Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

• Fotografías.

c1) Cerramiento de finca: Fotografía de la finca, plano de emplazamiento y plano indicando zona a calles o caminos, presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

Art. 43. *Procedimiento.*

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

2. Procedimiento normal de solicitud y de resolución expresa: Se tramitarán por este procedimiento las solicitudes de licencias de obras menores de aquellas actuaciones que requieran informes previos de la Administración municipal o de otras administraciones, o autorizaciones complementarias (vallas, andamios) o se lleven a cabo en edificios o conjuntos protegidos; o requisitos adicionales relacionados con el dominio público, telecomunicaciones o dirección facultativa, todo ello estimado por el técnico municipal en casos especiales.

2.1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 42.1, a la que acompañará la documentación que la presente regulación prevé para cada tipo de actuación urbanística, y se presentará en el registro municipal.

2.2. Los servicios competentes en el acto de la presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada, actuando conforme estipula el art. 71 de la LRJPAC si fuera necesario.

2.3. Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o

b) De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

2.4. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.

2.5. El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.

3. Procedimiento especial de actuaciones comunicadas: Para las actuaciones de escasa entidad técnica, regirá el siguiente procedimiento:

—Deberá presentarse la preceptiva comunicación convenientemente cumplimentada de acuerdo con el artículo 42.1, letras a)-d).

—El sello de registro de entrada mediante diligencia del órgano competente para conocer de la actuación comunicada equivaldrá al "enterado" de la Administración Municipal, salvo que la documentación resultase incompleta y se requiriese la subsanación correspondiente.

—Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial, y a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de los actos comunicados proseguirá y/o concluirá de alguna de las siguientes formas:

—Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor del artículo 71 de la LRJPAC.

—Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente Ordenanza, en plazo no superior a diez días hábiles, a contar desde el siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

—En los demás casos se completará con una diligencia de "conforme" firmada por el Secretario o el Técnico municipal, estimándose concluso el procedimiento y archivándose, sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda y de la notificación que sea necesaria posteriormente.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o comunicaciones tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación o ajuste de la actuación.

5. No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea. En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que transcurran diez días hábiles desde la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal.

6. Estos procedimientos solo serán aplicables en los supuestos establecidos anteriormente. Dicho régimen procedimental no exonera a los titulares de dichas actuaciones de las obligaciones de carácter fiscal que con motivo de las mismas les correspondiera soportar.

SECCIÓN 2.ª

OBRAS MAYORES

Art. 44. *Definición*.

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

Art. 45. *Supuestos de obra mayor.*

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

1. Obras de restauración de edificios: son obras destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando, a la vez, las imprescindibles condiciones de seguridad, de estabilidad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización. Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o reproducción fiel de la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, así como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan un aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edifico existente o, en su caso, original.

2. Obras de consolidación de edificios: Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edifico, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura o distribución. En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas mediante atados, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de ruinas y elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.

3. Obras de rehabilitación de edificios: Son obras cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorable para facilitar la continuidad en su utilización; para ello podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniéndose, en todo caso, sus características morfológicas y su volumen edificado.

4. Obras de acondicionamiento mayor: Son obras cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edifico (sea comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas que le son propias, pero con superación de los límites indicados para las obras menores de acondicionamiento.

5. Obras de demolición: Son obras cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte.

6. Obras de nueva edificación: Son obras que incluyen las construcciones de nueva planta sobre un suelo vacante, las de sustitución de un edifico por otro, las de reconstrucción y las de ampliación, en planta o en volumen, de un edifico existente.

Art. 46. *Requisitos documentales y técnicos*.

1. Con carácter general:

a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, suscrita por el interesado o persona que le represente y por facultativo competente.

b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.

c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).

e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

2. Documentación específica:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, supuesto que sea preceptivo.

b) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.

c) Plano de situación a escala que determine la localización de la finca a que se refiera el proyecto.

d) Tres (3) ejemplares del proyecto suscrito por técnico competente, debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente en su demarcación de Aragón, que incluya como contenido el siguiente:

• Memoria en la que se describa la obra, con justificación expresa de la forma en que se ha dado cumplimiento a la normativa municipal en sus diferentes aspectos y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.

• Plano Topográfico de escala mínima 1:1000 de la parcela y del emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.

• En caso de presentar Proyecto Básico, este incluirá:

—Memoria descriptiva y justificativa de las obras, indicando el cumplimiento sobre estacionamientos.

—Presupuesto estimativo por capítulos.

—Plano acotados de planta y/o alzadas y/o secciones a escala mínima 1:100 de la zona o zonas del edificio o viviendas afectadas por obras, indicando el lugar que ocupa con relación a la planta y/o plantas del edificio, rotulando el uso y presentando planos independientes del estado inicial del modificado en su caso.

—Datos que permitan la localización de la licencia de obras de construcción del edifico en su caso.

• En caso de Proyecto de Ejecución, deberá aportarse:

—Instalaciones.

—Pliego de condiciones.

—Presupuesto y mediciones detalladas por partidas.

—Estudio de seguridad y salud o Estudio Básico de seguridad y salud, según proceda legalmente en función del presupuesto de ejecución, duración de las obras o número de trabajadores simultáneos (s/.RD 1627/1997).

—Proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, siempre que el edificio deba acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.

—Descripción fotográfica del estado de la finca y sus colindantes, cuando se considere necesario.

—Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

—Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas e instalaciones que requiriesen reparación.

—Estudio de Gestión de Residuos de la construcción (s/.RD 105/2008 y Decreto 262/2006 del Gobierno de Aragón)

—Documento acreditativo del nombramiento de los técnicos competentes para la dirección de obra. En el supuesto de no conocerse éstos en la tramitación de la licencia, se comunicará obligatoriamente al Ayuntamiento conjuntamente con el inicio de obra.

e) La ejecución de obras contiguas o muy próximas a los edificios catalogados, podrá implicar, según criterio del Técnico municipal, la obligación de acompañar a la solicitud de la licencia un dibujo de las fachadas del edifico proyectado y del catalogado, con el fin de ponderar si, dada la composición y el carácter de ambos, pudiera derivarse algún perjuicio estético a consecuencia de la nueva construcción.

Art. 47. *Procedimiento*.

1. Será el estipulado en el artículo 43 apartados 2.1, 2.2, 2.3 y 2.5.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivo facultades contra las prescripciones de la Ley o de la normativa municipal.

Art. 48. *Licencia de primera ocupación*.

1. Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la de actividad clasificada ni la de apertura.

2. Tiene por objeto comprobar que las obras de nueva construcción o las de modificación o reforma se ajustan a la licencia de obras otorgada en su día conforme al proyecto aprobado y posibilita la ocupación y uso del inmueble y la contratación de servicios.

3. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada de la siguiente documentación:

a) Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.

b) Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.

c) Certificado de Sanidad, cuando proceda.

d) Recibo de tasas correspondientes, en su caso

4. Será requisito para su concesión la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y a sus condiciones urbanísticas, así como el cumplimiento de las condiciones u obligaciones de ejecución de la urbanización correspondiente.

5. En todo caso, no se otorgará esta licencia ni se permitirá el uso u ocupación efectivo de los edificios o instalaciones hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización correspondiente, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Hasta ese momento, las Empresas o Entidades correspondientes al suministro de agua, electricidad y combustible para calefacción, no podrán suministrar sus servicios bajo las sanciones y demás medidas procedentes, cortándose y anulándose totalmente toda clase de suministro o contratación que, de hecho, sirviera para tales edificios o instalaciones.

6. En relación con la concesión de licencias (o declaraciones responsables) de primera ocupación para edificaciones de viviendas sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, se requiere la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

SECCIÓN 3.ª

Movimiento de tierras, vallas, andamios, grúas.

Art. 49. *Licencia para movimiento de tierras.*

1. Los movimientos de tierra limitados a nivelación, rellenos y compactados, tendrán la consideración de obra menor. La solicitud cumplirá los requisitos especificados en el art. 42.1, letras a) d)

2. Cuando los movimientos de tierras conlleven la ejecución de zanjas o vaciados del terreno, la solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 42.1, irá firmada también por el técnico responsable de la dirección de las obras y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Plano de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación, servicios y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen de las obras.

c) En función de su envergadura y peligrosidad, un ejemplar del Estudio Básico de Seguridad y Salud redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.

d) Documento acreditativo de asunción de la dirección técnica de las obras.

3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 47.

Art. 50. *Licencias de vallas y andamios.*

1. Supone la autorización para ocupar la vía pública mediante instalación de vallas, andamios, pies derechos y elementos auxiliares.

2. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 42.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:

a) Plano o croquis que comprenda:

—Emplazamiento

—Situación de la obra

—Indicación de metros lineales y superficie de vía pública a ocupar.

b) En función de su envergadura y peligrosidad, un ejemplar del Estudio Básico de Seguridad y Salud visado por Colegio Oficial y redactado por técnico competente o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.

3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 47.

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

1. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 42.1, deberá ir acompañada de un proyecto redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial, con los requisitos exigidos por la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM2, que además de su contenido específico comprenda los siguientes documentos:

—Plano de situación de la grúa y ámbito abarcado por su radio de giro

—Certificado de autorización de uso y seguridad de la grúa emitido por organismo oficial

—Certificado, emitido por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a instalar y de asunción de la responsabilidad de su montaje

—Seguro de responsabilidad civil que comprenda específicamente el riesgo inherente a la grúa, sin franquicia

—Estudio de Seguridad y Salud

2. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 47.

CAPÍTULO III

Licencia ambiental de actividad clasificada y de apertura

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

1. El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes. En este sentido, quedan afectados al cumplimiento de este artículo, además de los contemplados en la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón y/o en el nomenclátor del RAMINP, toda clase de establecimientos, instalaciones, actividades y usos que, a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, puedan ser causa de los perjuicios y molestias enumerados al inicio.

2. Los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa (LUA-234).

3. Las solicitudes de las licencias de actividades se presentarán por triplicado con la documentación mínima establecida en el art.64.2 de la Ley 7/2006 Ambiental de Aragón.

4. Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y en su caso en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RD 2414/61 de 30/11), Instrucción complementaria (orden 15/3/63), Decreto 109/86 de 14/11 de la DGA (BOA núm. 117 de 24/11/86) de intervención de la Diputación General en materia de actividades MINP, Orden de 28 de noviembre de 1986 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes por la que se regula las actividades exentas de calificación por las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente (BOA núm. 125 de 12/12/86), Decreto 45/1994 de procedimiento de evaluación de impacto ambiental, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por RD 2816/1982, de 27 de agosto, así como al resto de legislación sectorial que le afecte.

Art. 53. *Licencia de apertura. Definición y tramitación.*

1. Es el permiso necesario para poder desarrollar sus funciones con el que deben contar los establecimientos comerciales e industriales y de prestación de servicios que no precisen de licencia de actividad clasificada por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

2. La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

3. Para su tramitación deberá adjuntarse a la solicitud todo o parte de la siguiente documentación en función de si la actividad requiere o no de la realización de obras:

—Copia de escritura de constitución y/o nombramiento de administrador o de apoderamiento para las entidades con personalidad jurídica o documento de constitución de la sociedad civil o de la comunidad de bienes.

—Declaración o copia del alta del Impuesto de Actividades Económicas.

—Abono de la Tasa.

—Certificado de Sanidad, cuando proceda.

—Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.

—Cuando se trate de una actividad que ya cuenta con licencia de apertura pero se ha producido un cambio de titularidad, se deberá adjuntar declaración en la que señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en certificados anteriores.

—Fotocopia de la concesión de la licencia urbanística.

—Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.

—Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones.

CAPÍTULO IV

Tramitaciones especiales

Art. 54. *Tramitación genérica de actividades en suelo no urbanizable.*

La tramitación de expedientes relativos a actividades en el suelo no urbanizable, ya sean constructivas o no constructivas, se ajustará a lo dispuesto en la Ley 7/2006 Ambiental de Aragón y LUA, así como a lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 55. *Licencias de parcelación o segregación.*

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. Las licencias de parcelación en suelo urbano y urbanizable delimitado son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que previamente se haya

aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 42.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:

a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.

b) memoria en la que:

—Se describa la finca que se trate de dividir.

—Se aleguen las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, habida cuenta de lo dispuesto en la legislación vigente, en particular de la normativa municipal.

—Se indiquen las condiciones de edificabilidad de las parcelas.

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

c) Plano a escala 1:1000 de las fincas resultantes de la parcelación.

3. Las licencias de parcelación o segregación en suelo rústico son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que tengan una finalidad exclusivamente vinculada a explotación agrícola de las tierras.

Las parcelaciones o segregaciones rústicas están sujetas a la exigencia de de declaración previa de innecesariedad de licencia (excepto las operaciones realizadas en procedimientos de concentración parcelaria).

La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 39.1, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.

b) memoria en la que:

—Se describa la finca que se trate de dividir.

—Se aleguen las razones de todo orden que justifiquen la operación

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

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

TÍTULO IV

Régimen urbanístico del suelo

Art. 56. *Régimen urbanístico del suelo. Criterio general.*

1. El régimen urbanístico del suelo se establece, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo (rural o urbanizado), y la clasificación y la calificación urbanística de los predios [LUA-10].

2. Todo el suelo se encuentra en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado [TR-LS-12]:

• Está en la situación de suelo rural el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización por el PGOU, y el suelo para el que se prevé o permite su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización.

• Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, esto es cuando las parcelas (edificadas o no) cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

3. La clasificación del suelo establece el régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelos adoptados.

4. La calificación urbanística del suelo establece los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.

CAPÍTULO I

Del derecho de propiedad

Art. 57. *Delimitación del derecho de propiedad.*

1. El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo, reconocido en el art. 33.1 de la CE, estará conferido y delimitado de forma concreta por su función social y, en congruencia, por su utilidad pública, de acuerdo con el art. 33.2 de la CE y el art. 8 del TR-LS.

2. Es competencia urbanística del presente planeamiento, por remisión de LUA-2, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda la población municipal referentes a los arts. 45, 46 y 47 de la Constitución; a saber:

a) disfrutar de un medio ambiente urbano y natural adecuado para el desarrollo de la persona;

b) utilizar racionalmente todos los recursos naturales;

c) garantizar la conservación y enriquecimiento del Patrimonio Cultural del municipio

d) disfrutar de una vivienda digna y adecuada

e) regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación; y

f) participar en las rentas generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

Art. 58. *Derechos y deberes de los propietarios del suelo y/o promotores de la urbanización.*

1. El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido por el presente planeamiento mediante la situación básica del suelo y la clasificación y calificación urbanística de los predios, configura y define el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal.

2. Son derechos, deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitorias asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en los artículos 27 a 29 y 34 a 37 de la LUA, respectivamente.

3. Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios, conforme a la calificación urbanística establecida por el PGOU.

4. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece el PGOU, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de "solar" (sin perjuicio de LUA-27.3 y 27.4), salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación con arreglo a LUA-239 y 240.

5. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán:

• completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar

• ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al 15% de la finca

• regularizar las fincas cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación

6. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización de conformidad con el PGOU, y a través de las formas de gestión previstas en LUA.

7. En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, los promotores de actuaciones de urbanización (sean o no propietarios del suelo afectado), tienen las siguientes obligaciones:

a) Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en el PGOU y LUA.

b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.

c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

d) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el 10% del aprovechamiento medio del sector.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

8. Los propietarios del suelo no urbanizable, en conformidad con el art. 26.2 de la LUA, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos dentro de los límites establecidos por el PGOU y de las leyes sectoriales que le sean de aplicación.

Art. 59. *Transmisión del suelo.*

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

Art. 60. *Entidades urbanísticas colaboradoras.*

A efectos del adecuado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, se fomentarán, de acuerdo con el art. 37 de la LUA, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

CAPÍTULO II

Disposiciones comunes

Art. 61. *Clasificación del suelo. Criterio general.*

1. La clasificación del suelo, de conformidad con el art. 11 de LUA, constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o categoría.

2. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen las siguientes clases y categorías:

• Suelo Urbano:
a) Consolidado
b) No consolidado
• Suelo Urbanizable:
a) Delimitado
b) No delimitado
• Suelo No Urbanizable:
a) Especial
b) Genérico

Art. 62. *Estructura general de la ordenación urbanística del territorio.*

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

a) Sistemas Generales (de dominio y uso públicos):
• comunicaciones
• espacios libres
• equipamiento comunitario
• infraestructuras y servicios técnicos
• espacios de protección de sistemas
b) Sistemas locales (de dominio y uso públicos):
• viario local
• espacios libres
• equipamiento comunitario
• infraestructuras
c) Zonas (aprovechamientos privados):
• Casco Antiguo (CA)
• Manzanas con Alineación Interior No Rebasable (MAINR)
• Manzanas con Alineación Interior No Definida (MAIND)
• Parcelas de Ordenación Libre (POL)
• Zona de Ordenación Volumétrica (ZOV)
• Zona industrial
• Zona verde privada, de uso público (ZVP-UP)

CAPÍTULO III

Régimen del suelo urbano (SU)

SECCIÓN 1.ª

Disposiciones comunes

Art. 63. *Definición.*

1. El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legitima en áreas consolidadas por la edificación merece tal consideración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la LUA.

2. Dentro de esta clase de suelo, se señalan distintos ámbitos considerados como no consolidados al estar remitidos a procesos integrales de urbanización, sean o no de reforma interior. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.

Art. 64. *Solares.*

1. Tendrán condición de solar [LUA-14]aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:

• que estén urbanizadas con arreglo al PGOU, teniendo señaladas alineaciones y rasantes

• contar con los servicios de acceso rodado integrado en la malla urbana [LUA-12], abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de características adecuadas a la edificación, y que la vía a que dé frente cuente con encintado de aceras, pavimentación de calzada y alumbrado público; la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de veinte metros

2. En suelo urbano solo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación (con los requisitos de LUA-238 a 241).

3. En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (LUA 27.3).

Art. 65. *Fomento y plazos de la edificación.*

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según el presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan.

2. Los propietarios de suelos incluidos en suelo urbano no consolidado, deberán emprender la edificación dentro del plazo de dos años, contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar según su Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias.

3. Transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá efectuar el procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar, y estará habilitado para expropiar la parcela o solar, o proceder a la ejecución mediante sustitución del propietario [LUA-223 a 228].

A tal efecto el Ayuntamiento formará y mantendrá en condiciones de pública consulta, a los solos efectos de publicidad, un Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.

La falta de inclusión en el Registro de parcelas o solares cuyos titulares hayan incumplido el deber de edificar no impedirá la aplicación de la expropiación o la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario. [LUA-225]

SECCIÓN 2.ª

Suelo Urbano Consolidado (SUC)

Art. 66. *Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado (SUC).*

1. En las presentes normas urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelos Urbanos Consolidados que como tal se consideran en este Plan.

2. Respecto de las edificaciones consolidadas por ser compatibles con el presente planeamiento su régimen será el de conservación en tanto en cuanto no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por estas normas para el conjunto del suelo urbano consolidado en general y para la parcela en particular.

3. En suelo urbano consolidado se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:

—Renovación parcial o total de la edificación.
—Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.
—Cambio de uso.
—Reurbanización y mejora.

4. Las actuaciones en suelo urbano consolidado se gestionarán siguiendo el régimen de las actuaciones aisladas [LUA-138 a 140], previa obtención de la licencia correspondiente, y en su caso aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias de urbanización.

5. Caso de que por su entidad las referidas actuaciones supusieran, a juicio del Ayuntamiento, un proceso integral de renovación o de reforma interior del área considerada, se requerirá, como paso previo a su materialización, la tramitación de la consiguiente modificación del presente PGOU que defina dichos terrenos como suelo urbano no consolidado y proceda a delimitar la correspondiente unidad de ejecución.

SECCIÓN 3.ª

Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

Art. 67. *Régimen de actuación del Suelo Urbano no consolidado y Áreas de Planeamiento Remitido (PR).*

1. En las presente normas urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los suelos urbanos no consolidados, grafiados explícitamente como Unidades de Ejecución.

2. El PGOU determina las actuaciones previstas para cada unidad de ejecución, o bien remite a su planeamiento de origen en las áreas de planeamiento remitido (PR).

3. Las actuaciones en suelo urbano no consolidado se gestionarán siguiendo el régimen de las actuaciones integradas [LUA-141 a 190], previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, del proyecto de compensación, y del proyecto de urbanización.

Art. 68. *Unidades de Ejecución.*

1. El PGOU delimita Unidades de Ejecución en esta clase de suelo, por tratarse de terrenos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano. Generalmente ordenan áreas poco edificadas, configurándolas como espacios coherentes para la gestión del planeamiento por permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Su definición física última podrá estar sujeta a los ajustes contemplados en el art. 8.4 y 8.5 de las presentes normas.

2. El Ayuntamiento o los particulares, si lo estiman conveniente, podrán proceder a subdividir las delimitaciones propuestas para las Unidades de Ejecución con el objetivo de facilitar la gestión urbanística. Este ajuste se efectuará mediante la tramitación de un Expediente Administrativo al efecto, con trámite de información pública y audiencia de los interesados por un plazo común de 20 días como mínimo, conforme estipula el art. 145.4 de la LUA en relación con el art. 144.4 de LUA.

3. Caso de ser necesario redactar planeamiento de desarrollo, este se redactará por Unidades completas, al igual que los instrumentos de gestión y ejecución.

4. El sistema de actuación previsto por defecto para desarrollar las unidades de ejecución es el de cooperación, si bien no se descarta la ulterior adopción de otros sistemas de actuación aplicables con arreglo a la legislación autonómica (LUA) a través del procedimiento regulado en el art. 18.8 de las presentes normas.

5. El plazo máximo para la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización de las diferentes unidades de ejecución se establece en 20 años.

6. De conformidad con lo dispuesto por el art. 5 de Ley 24/2003 de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, las Unidades de ejecución definidas en Suelo Urbano No Consolidado habrán de reservar un treinta por ciento (30%) de su edificabilidad residencial para la construcción de viviendas protegidas.

La localización de dicha reserva mínima deberá incluirse obligatoriamente en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

7. Las determinaciones específicas de cada unidad de ejecución se encuentran en el documento "Fichas UE's" integrante del PGOU.

8. De conformidad con el art. 40 del RPUA, en atención a las circunstancias concurrentes, se ha establecido la unidad como coeficiente de homogeneización de todos los usos y tipologías admitidos; así como de ponderación de las UEs.

CAPÍTULO IV

Régimen del suelo no urbanizable

SECCIÓN 1.ª

Disposiciones comunes

Art. 69. *Definición y objetivos*.

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el PGOU por concurrir alguna de las circunstancias siguientes [LUA-17]:

• el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que incluye, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medio-ambiental o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

• que el PGOU no considera conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el Plan General y, en su caso, por planes y proyectos de interés general de Aragón o instrumentos de ordenación territorial.

2. Son fines de la regulación del suelo no urbanizable los siguientes:

• Preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.

• Proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos, culturales y paisajísticos.

• Prevenir procesos patológicos de urbanización.

• Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse.

3. Conforme a la legislación urbanística, los propietarios de terrenos clasificados como SNU tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

Art. 70. *Usos admisibles en SNU*.

1. Son usos característicos del SNU: el agrícola, forestal, ganadero, cinegético, y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en SNU se clasifican en:

a) Usos agrícolas. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

a) Actuaciones de protección y mejora del medio.

b) Usos de cultivo.

c) Explotaciones agrarias y ganaderas (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación)

b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

a) actuaciones relacionadas con la implantación de las obras públicas.

b) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

c) Usos que quepa considerar de utilidad pública o interés social o contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, y hayan de emplazarse en medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento de autorización especial regulado en LUA-32. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:

a) Usos relacionados con la explotación agraria, ganadera o de protección del medio ambiente (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación) que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, pero requieren emplazarse en el medio rural.

b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos y otros similares, que requieran emplazarse en el medio rural.

c) Extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos.

d) Infraestructuras de telecomunicaciones y/o transporte de energía.

e) Servicios públicos, usos de carácter científico, docente, cultural, recreativo, deportivo, y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

f) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

g) Uso de vivienda familiar aislada.

Art. 71. *Usos agr*ícolas. Modalidades.

1. Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, explotaciones agropecuarias o granjas, viveros, invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.

2. Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por la vinculación de la edificación a la explotación agrícola, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.

3. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.

4. El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura o el uso agrario para las superficies tradicionales de terreno correspondientes a la "Junta de Caspe".

Se entenderán como profesionales de la agricultura las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola o ganadera y, eventualmente, la comercialización o industrialización de los productos obtenidos. La mencionada acreditación se efectuará:

• Si es persona física, mediante afiliación al régimen de autónomos de la Seguridad Social, o justificación de inversiones (plantación, riego, aperos de labranza, etc.) únicamente en las parcelas de hasta 4.000 metros cuadrados, así como autorización de captación para regadío.

• Si es persona jurídica, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, así como autorización de captación para regadío.

Art. 72. *Usos agrícolas. Condiciones de edificación*.

1. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, e integrarse en el paisaje.

2. Las condiciones de edificación se diferencian para las siguientes tipologías:

CASETAS

Parcela mínima: 2.500 m².
Condiciones de edificación:
• Superficie máxima edificable: 15 m².
• Altura máxima: PB/3 m.
• Retranqueo a linderos: 5 m.

MASES

Parcela mínima: 2.500 m².
Condiciones de edificación:
• Superficie edificable máxima: 1,50 m²/100 m² de parcela; máximo 60 m².
• Superficie edificable máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m².
• Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m².
• Número máximo de plantas: 1 (PB).
• Altura máxima: 3 m (a cara inferior del alero); 5 m (a cumbrera).
• Retranqueo a linderos: 5 m.

ALMACENES AGRÍCOLAS

Parcela mínima:
• Regadío: 2.500 m².
• Secano: 1 ha.
Condiciones de edificación:
• Superficie máxima edificable: 0,1 m²/m².
• Superficie mínima edificable: 200 m².
• Altura máxima: PB/6 m (a cara inferior del alero)

Mediante autorización excepcional podrán autorizarse alturas superiores siempre que se justifique su necesidad.

• Retranqueo a linderos: 10 m.

OTRAS EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

Parcela mínima:

• Regadío: 1 ha.

Para parcelas de superficie entre 4.000 metros cuadrados y 1 ha correspondientes a la "Junta de Caspe" y anteriores a la aprobación definitiva del PGOU, la superficie edificable máxima se limita a 50 m². A partir de la aprobación definitiva del PGOU las parcelas de superficie inferior a 4.000 metros cuadrados carecerán de edificabilidad para esta categoría de edificaciones.

• Secano:1 ha

Condiciones de edificación:

• Superficie máxima edificable: 0,1 m²/m²/(*) 50 m².

(*) Para parcelas de superficie entre 4.000 metros cuadrados y 1 ha correspondientes a la "Junta de Caspe" y anteriores a la aprobación definitiva del PGOU, la superficie edificable máxima se limita a 50 m². A partir de la aprobación definitiva del PGOU las parcelas de superficie inferior a 4.000 metros cuadrados carecerán de edificabilidad para esta categoría de edificaciones.

• Altura máxima: PB/6 m (a cara inferior del alero)

Mediante autorización excepcional podrán autorizarse alturas o plantas superiores siempre que se justifique su necesidad.

• Retranqueo a linderos: 10 m

VIVEROS E INVERNADEROS

Parcela mínima: no se establece.

Superficie edificable máxima: 50% de la superficie de la parcela.

Número máximo de plantas: 1 (PB)

Altura máxima: 5 m.

VIVIENDA UNIFAMI.LIAR RURAL ADSCRITA

Parcela mínima:

• Regadío: 1 ha

• Secano: 1 ha

Condiciones de edificación:

• Superficie máxima edificable: 0,02 m²/m²/máximo 300 m².

• Altura máxima: PB+1/6 m.

• Retranqueo a linderos: 10 m.

3. A efectos del cómputo de superficie total de la finca se podrán agrupar fincas vecinales lindantes o separadas por carreteras, caminos y/o acequias, debiéndose adscribir la edificación a dichas fincas mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, la parcela de emplazamiento de la edificación (o edificaciones) deberá tener una superficie mínima de 2.500 metros cuadrados.

4. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

• la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.

• se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho o gero, revocos, etc.).

• en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que se respete dicho arbolado en el grado máximo posible.

• la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.

A efectos de esta norma, quedarán contabilizadas como zonas pavimentadas todo tipo de porches.

Excepcionalmente podrá autorizarse un porcentaje superior en función de las necesidades específicas justificadas de la actividad o explotación.

• cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

5. El suministro de agua y vertido a edificaciones en SNU deberá justificar el régimen de uso y la legislación ambiental aplicable.

Con excepción de las explotaciones agro-pecuarias y de las edificaciones e instalaciones de interés público, no se autorizará la conexión a las redes municipales de agua y vertido de las edificaciones en suelo no urbanizable (SNU). Los casos existentes antes de la aprobación del PGOU se consideran "tolerados".

Art. 73. *Usos agrícolas. Condiciones particulares.*

1. Explotaciones agropecuarias o granjas

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

Sometidas a justificación y control ambiental (vertidos, etc.)

2. Viviendas rurales.

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

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

El techo máximo autorizado para vivienda rural será de 300 metros cuadrados, los cuales podrán disponerse en un máximo de planta baja y una planta piso.

Sometidas a justificación y control ambiental (vertidos, etc.)

Vinculadas al uso agrícola y tratamiento vegetal integral de la parcela

3. Mases.

En ningún caso el "mas" tendrá carácter residencial, por lo que no podrá presentar compartimentaciones propias de las viviendas, como dormitorios, cocinas, etc.

Se permite exclusivamente la disposición de una pila fregadero y de un aseo, dotado de inodoro, lavabo y ducha, en cuyo caso se deberá justificar la solución adoptada tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación de las aguas residuales.

No se permite la construcción de plantas sótanos ni el aprovechamiento bajo cubierta.

Los porches deberán mantener siempre sus tres caras abiertas.

Deberá acreditarse no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso, así como en el caso de existir otra edificación de igual uso en la parcela proceder previa o simultáneamente al derribo de la existente.

4. Casetas.

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

5. Viveros e invernaderos.

En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la parcela. En este caso deberá resolverse en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

Deberán guardar una distancia mínima de 500m a cualquier núcleo de población.

6. Balsas y piscinas.

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

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

Art. 74. *Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.*

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

a) El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:

1. Documentación que acredite su condición de profesional de la agricultura en los términos establecidos en el art. 68.4.

2. memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.

3. Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, y granjas en un radio de 1 km.

4. Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.

5. Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).

6. Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un período mínimo de 5 años.

7. Relación de propietarios colindantes.

8. Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.

b) El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgará o denegará la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

Art. 75 Vivienda no rural: unifamiliar aislada.

En suelo no urbanizable genérico del término municipal de Caspe, se permite la construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda no rural o unifamiliar aislada, sujeta a las condiciones siguientes:

1. Autorización de acuerdo con el procedimiento previsto en LUA-30.

2. Condiciones de edificación;

Parcela mínima:

• Regadío: 1 ha.

• Secano: 1 ha.

Condiciones de edificación:

• Superficie máxima edificable: 0,02 m²/m²/máximo 300 m².

• Altura máxima: PB+1/6 m.

• Retranqueo a linderos: 10 m.

Control ambiental:

• Sometidas a justificación ambiental (vertidos, etc.).

• Uso agrícola y tratamiento vegetal integral de la parcela.

En el caso de edificaciones existentes de carácter rural, siempre que mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones, podrán disminuir las distancias mínimas establecidas anteriormente, previa solicitud justificada ante el Excmo. Ayuntamiento para su autorización.

3. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en el entorno del paisaje, los volúmenes, materiales de acabados, cubiertas, remates, chimeneas, aleros, etc., deberán respetar las características de la edificación tradicional en la zona; :a tal efecto se establecen ciertas pautas constructivas:

—La edificación estará constituida por un solo volumen, o por la adición de varios volúmenes sencillos.

—Se utilizará en los acabados de fachada y cubierta cualquier material cuyas características cromáticas y de textura no produzcan efectos discordantes con el entorno natural del paisaje; en particular no se permiten las fábricas de elementos cerámicos vistos (a excepción del ladrillo caravista), ni las cubiertas de fibrocemento, plásticos o similares.

—Se evitarán los depósitos de agua vistos, u otros salientes con material de cubierta distinto al de la propia cubierta.

Cualquier solución adoptada fuera de estas pautas, comporta la necesidad de justificar en una memoria, la incidencia de los materiales utilizados en el entorno en que se insertan, incluyendo estudios gráficos y cromáticos de la vivienda que se proyecta y su entorno.

4. A fin de que la adecuación de la finca al nuevo uso a que se destina no introduzca elementos extraños y contradictorios con el entorno en que se emplaza, se establecen las siguientes medidas:

—En la zona en que exista arbolado, las edificaciones se realizarán de manera que subsista este, para lo cual en los planos y memoria del Proyecto se especificará la situación del arbolado, especie, edad, y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.

—Se prohíbe la pavimentación de suelo no edificado superior al 5% del total de la superficie de parcela.

A efectos de esta norma, quedarán contabilizadas como zonas pavimentadas todo tipo de porches.

Excepcionalmente podrá autorizarse un porcentaje superior en función de las necesidades específicas justificadas de la actividad o explotación.

—La instalación de tanques o depósitos, deberá hacerse en forma que no sean visibles desde cualquier punto exterior de la finca.

5. Se estará a lo dispuesto en LUA-246.2 y en las presentes normas, a los efectos de imposibilidad de formación de núcleo de población.

Art. 76. *Construcciones e instalaciones de obras públicas*.

1. En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:

—la parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma

—las edificaciones deberán situarse en la línea límite de edificación que para cada categoría de carretera determina la legislación sectorial aplicable.

2. En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

—Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.

—Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.

—Áreas de descanso y aparcamiento.

—Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.

3. Condiciones de edificación.

—Techo máximo permitido: 2.000 m^2.

—Altura máxima: 7 m (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación).

—Separación mínima a ejes de caminos de uso público:

b) caminos de primera categoría: 10 metros.

c) caminos de segunda categoría: 7 metros.

d) caminos de tercera categoría: 5 metros.

O la altura de la edificación si ésta es superior. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos

—Separación mínima a linderos vecinales: 5 m o altura de la edificación si ésta es superior. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos

—Parcela mínima: no se exige.

Art. 77. *Construcciones e instalaciones de interés público*.

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de Obras Públicas, las demás actividades y construcciones solo pueden autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, que en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.

2. La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, acreditando la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

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

Su autorización estará sujeta al procedimiento de autorización especial regulado en LUA-32, y a los procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

4. Quedan expresamente prohibidos en el territorio municipal de Caspe, todo tipo de instalaciones y actividades destinadas a la producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.

5. En todos los supuestos, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación contenidas en las presentes normas.

6. Tramitación.

a) Deberá seguirse el “procedimiento especial de autorización” regulado en LUA-32

b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social; si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un período de exposición pública a estos solos efectos.

7. Condiciones de edificación:

—Parcela Mínima: no se exige.

—Ocupación máxima del suelo: no se regula.

—Edificabilidad máxima tolerada: no se regula.

—Retranqueo mínimo a cualquier lindero: 5 metros, o la altura de la edificación si ésta es mayor. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos.

—Distancia mínima a ejes de caminos:

c) Caminos de primera categoría: 10 metros.

d) Caminos de segunda categoría: 7 metros.

e) Caminos de tercera categoría: 5 metros

o la altura de la edificación si ésta es mayor. Estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

—Altura máxima visible del edificio: 7 metros, salvo en caso en que mayor altura sea imprescindible para la consecución de finalidad funcional de la edificación.

Art. 78. *Caminos rurales. Servidumbres.*

1. Se cumplirá la ordenanza específica de caminos del Ayuntamiento de Caspe.

2. Solo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vialidad si está prevista en el PGOU, en planes o proyectos relacionados con la agricultura, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.

3. Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público, se situarán a una distancia mínima de 5 m del eje y de 3 m del borde exterior de la plataforma del camino. En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 m.

4. Las edificaciones se situarán a una distancia mínima del eje de 10 m, y/o 8 m del borde exterior de la plataforma del camino, y/o 5 m del cerramiento.

Art. 79. *Divisiones y segregaciones de terrenos.*

1. Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de inecesariedad de dicha licencia, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.

2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:

a) Dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PGOU para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78-BOE 18/6/58; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12/1/73-art.44.2), que son las siguientes: 2 ha en secano ó 2.500 metros cuadrados en regadío.

b) Que alguna de las parcelas resultantes no tenga acceso directo a la red de caminos rurales.

c) Que siendo edificable la finca matriz con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, se haya colmatado su edificabilidad o habiéndose edificado lo correspondiente a solo una parte de ella, sea la restante inferior a la parcela mínima, con las salvedades, en este último caso, del punto 4.

3. A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, quedan incorporados al PGOU los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial.

4. No obstante lo anterior, de conformidad con el art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y 247.1 de la LUA, se permitirá la división o segregación por debajo de la parcela mínima en los siguientes supuestos:

—Que la superficie sea adquirida por alguno de los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva. Este criterio no será aplicable al primer supuesto del punto 2 c).

—Que la porción segregada se destine de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la correspondiente licencia prevista en las presentes normas, se cumpla, en su caso, con la parcela mínima exigible para el tipo de construcción de que se trate y, posteriormente, se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia.

—Que sea consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

—Que se produzca por causa de Expropiación Forzosa, de conformidad con la legislación aplicable a este supuesto.

Art. 80. *Núcleo de población*.

1. Los núcleos de población existentes en el término municipal de Caspe son:

• Caspe (núcleo principal).

• Urbanización "El Dique" o "Pescadores"

• Urbanización "Chacón"

2. Se entiende por núcleo de población, la agrupación de tres o más edificaciones o construcciones de carácter residencial, emplazadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas, como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión, y/o que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales, tales que cumplan una cualquiera de las siguientes condiciones:

a) Distancia entre una cualquiera de dos viviendas con una tercera, o con suelo urbano o urbanizable, menor de 150 m.

b) Densidad mayor de 1 viv/ha. La densidad se define por el número de viviendas, dividido por la superficie no edificable vinculada, siendo ésta la suma de superficies de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones residenciales, y de parcelas contiguas a ellas sobre las que se justifique mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, su condición de parcelas no edificables.

Art. 81. *Vallados*.

1. Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal.

2. Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 metros de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

3. Los vallados de las superficies que acojan explotaciones ganaderas, cuando sean exigibles, deberán ser semitransparentes o mixtos, dejando un porcentaje de huecos superior al 70%. La altura mínima admitida para los vallados será de 2 metros Los primeros 0,60 m podrán sustituirse por vallado opaco. Se recomienda la utilización de elementos vegetales para cubrir los vallados.

Art. 82. *Criterios de protección ambiental*.

En todo caso deberá observarse la Ley de Protección Ambiental de Aragón con respecto al desarrollo de planes, programas y proyectos, y la Ley 9/2010, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 23/2003, de 23 de diciembre, de creación del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Art. 83. *Protección del paisaje*.

1. Para el desarrollo de la estrategia de puesta en valor del paisaje, inspirada en los criterios adoptados en la Convención Europea del Paisaje (Florencia 2000), se establece el Estudio de impacto paisajístico, bajo los siguientes criterios:

a) Aceptar la coexistencia de las actividades agrarias y el desarrollo urbano en un mismo espacio rural, supeditando este a las actividades agrarias, para mantener el equilibrio, en el uso del suelo, que precisa un paisaje integrado.

b) Mantener un paisaje de calidad que permita atraer actividades de servicios productivos o de turismo, respetuosas con el uso del suelo y la estética del paisaje, así como la permanencia de las actividades agrarias.

c) Identificar los espacios, lugares y paisajes valiosos y sus características, para su agrupación en áreas, a fin de sistematizar las condiciones que se imponen a las iniciativas de transformación.

d) Incluir, en los estudios de impacto ambiental de los proyectos de grandes infraestructuras que afecten a lugares especialmente sensibles o de alto valor ecológico o paisajístico, además de la documentación exigida por la normativa ambiental que los regula de forma genérica, un Estudio de impacto paisajístico, con objeto de minimizar su impacto.

2. Sujeción al estudio de impacto paisajístico.

a) Se exigirá Estudio de Impacto Paisajístico a los proyectos referidos a minicentrales hidroeléctricas, antenas de telecomunicaciones, tendidos y aerogeneradores eléctricos, parques solares y transporte por cable, en SNU dentro de los espacios incluidos en la Red Natural de Aragón (creada por la Ley 8/2004, de 20 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente), salvo en los casos previstos en el apartado siguiente, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa de protección del patrimonio cultural que resulte de aplicación.

Asimismo se exigirá para las actuaciones de todo tipo en los parajes de "La Herradura", y "La Magdalena", espacios de elevado interés paisajístico que conviene proteger y utilizar únicamente con fines recreativos y de expansión además de los cultivos agrícolas tradicionales.

b) El Estudio de Impacto Paisajístico no será exigible en los proyectos sujetos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, ni tampoco en los espacios naturales protegidos, regulados por la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, que se regirán por lo dispuesto en los instrumentos de planificación correspondientes (Planes de ordenación de los recursos naturales, Planes rectores de uso y gestión, o cualquier otro instrumento de gestión).

c) El promotor de las actuaciones sujetas presentará, junto a la documentación técnica, un Estudio de impacto paisajístico, en el que se analizarán las consecuencias de las mismas sobre el paisaje.

d) Los elementos de referencia para la evaluación del grado de integración paisajística del proyecto, serán las disposiciones que establezcan las Directrices parciales de ordenación territorial y los instrumentos previstos en la legislación sobre el paisaje que sean de aplicación, así como las normas previstas en el PGOU.

e) Las conclusiones del Estudio serán tenidas en cuenta por la resolución de la Administración, que habrá de especificar los cambios que sea necesario introducir en el proyecto, en su caso, para ser paisajísticamente aceptable, conforme a las determinaciones de las Directrices parciales de ordenación territorial comarcales y del planeamiento urbanístico municipal.

3. Contenido del Estudio de impacto paisajístico

El contenido mínimo del Estudio de impacto paisajístico será el siguiente:

a) Análisis de la situación pre-operacional.

I. Características generales del paisaje: Identificación y descripción de elementos naturales y antrópicos, cromatismo, texturas, volúmenes, formas, etc.

II. Valoración del paisaje.

—Valoración sectorial, atendiendo a criterios como singularidad, diversidad, interés, grados de naturalidad y de antropización, integración antrópica y otros que puedan resultar relevantes en cada caso.

—Valoración general: Calidad del paisaje.

III. Fragilidad del paisaje.

IV. Integración de los valores de calidad y de fragilidad. Determinación de los niveles de protección paisajística.

V. Inventario documental (cartográfico, fotográfico, audiovisual, etc.) de la situación pre-operacional desde diferentes perspectivas y escalas.

b) Análisis de visibilidad.

I. Visibilidad interna.

II. Visibilidad externa.

c) Delimitación de sectores paisajísticos.

d) Análisis de impactos.

I. Actuaciones susceptibles de provocar impactos.

II. Determinación de impactos en la fase de obras y en la fase de explotación.

—Descripción: causas y consecuencias de los impactos previstos.

—Valoración de cada impacto, atendiendo a criterios como carácter, magnitud, duración, proyección temporal y espacial, afección a singularidades, probabilidad de ocurrencia, reversibilidad u otros que puedan resultar relevantes en cada caso.

—Calificación de cada impacto (según Real Decreto 1131/1988 y, en su caso, según sistemas alternativos).

III. Sinergia.

e) Medidas correctoras.

I. Descripción.

II. Calificación del impacto residual.

f) Plan de vigilancia y control.

g) Resumen no técnico.

4. Requisitos paisajísticos para la edificación

—En general, los actos de edificación y uso del suelo procurarán no afectar sensiblemente a las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los parajes pintorescos, debiendo integrarse en el paisaje, en armonía con el medio circundante.

—Las construcciones en suelo no urbanizable habrán de ser adecuadas a su situación aislada, e integrarse en el paisaje.

—Las nuevas construcciones deberán presentar una integración paisajística suficiente con el entorno, tanto en composición y volúmenes como en materiales, texturas y cromatismo.

A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

—La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.

—Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).

—En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista en su totalidad.

—La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.

—Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la que se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

—Corresponderá al órgano de control urbanístico que haya de otorgar la autorización, la evaluación de dichos aspectos y, en su caso, la exigencia de modificaciones del proyecto, con el fin de adecuarlo al entorno. Dicho órgano podrá valorar propuestas arquitectónicas de especial diseño.

5. Tendidos eléctricos

Las nuevas líneas eléctricas aéreas y la modificación de las ya existentes se trazarán cuidando su integración paisajística.

Conforme a lo previsto en el artículo 5.4.g) del Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, los anteproyectos y/o proyectos de estas instalaciones deben incluir un apartado en el que se informe sobre las medidas adoptadas, en su caso, para la reducción del impacto paisajístico.

En todo caso:

—El trazado de nuevas redes aéreas deberá realizarse por las zonas menos visibles. Los proyectos técnicos incluirán medidas correctoras, tendentes al enmascaramiento de esas redes, en los lugares de mayor fragilidad paisajística.

—Se prohíbe el trazado por crestas y lomas divisorias de agua de acusada visibilidad. Dicha visibilidad será determinada por los Estudios de Impacto Paisajístico pertinentes.

—Las líneas deberán discurrir, al menos, dos veces la máxima altura de sus torres por debajo de las líneas divisorias de agua más próximas, no pudiendo incumplir esta norma en más de un 10% del trazado.

—Las líneas adaptarán su trazado, de manera que no afecten a elementos de acusado interés paisajístico, así definidos en la legislación sectorial de protección del patrimonio natural o cultural aplicable. En el supuesto de la necesidad de su implantación, se plantearán alternativas subterráneas en su totalidad o en alguno de sus tramos.

6. Paraje "La Herradura".

Por expreso deseo municipal el paraje "La Herradura" mantiene la misma protección que en el PGOU anterior, que lo clasificaba como SNUE/"paisaje protegido".

—Régimen de usos: únicamente con fines recreativos y de expansión; prohibidos el resto de usos y, en especial, los vertidos.

—Régimen de edificación: se consiente la plantación de arbolado.

Art. 84. *Categorías*.

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

a) Suelo no urbanizable especial (SNUE)

b) Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

Sección 2.ª Suelo no urbanizable especial (SNUE)

Art. 85. *Definición y régimen general*.

1. Comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especial por el PGOU, 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 (protección o policía del dominio público, protección medioambiental o de patrimonio cultural), en razón de sus valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, culturales; así como aquéllos que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural o tecnológico, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.

2. El suelo no urbanizable especial delimitado por el PGOU, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

3. En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental (s/. R.D.1302/1986 de 28/jun, de Evaluación de Impacto Ambiental; Modificación por RDL 9/2000, de 6 de octubre; Reglamento R.D.1131/1988 de 30/sep; Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la DGA, de Evaluación de Impacto Ambiental; Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón).

4. El uso residencial no rural o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana), está prohibido. Las edificaciones legalmente autorizadas de este tipo existentes en SNUE (en parcela de 10.000 metros cuadrados o superior) se consideran toleradas, si bien fuera de ordenación.

Art. 86. Áreas *en suelo no urbanizable especial*.

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

A. Protección del ecosistema natural:

—Superficies de agua permanentes.

—Humedales/Balsas.

—Cauces y riberas fluviales.

—Masas arbóreas naturales.

—Matorral/suelo estepario.

—Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).

—Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

—Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sector Oriental de Monegros y del Bajo Ebro Aragonés.

—Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Esteparias de Monegros Sur.

—Montes de Utilidad Pública.

—Vías pecuarias.

—Árboles singulares.

B. Protección del ecosistema productivo agrario:

—Explotaciones agrícolas extensivas.

C. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE PC).

D. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias:

—Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas.

—Protección del sistema general de comunicaciones.

—Protección del sistema general de comunicaciones rurales.

—Protección de riesgos naturales singulares: zonas inundables por escorrentía superficial.

—Protección de riesgos naturales singulares: escarpes inestables.

—Servidumbres.

Art. 87. *Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural*.

87.1. Definición y áreas:

1. En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se incluyen en esta categoría tanto las áreas naturales cuyos valores susceptibles de protección están bien conservados o han sido víctimas de una degradación poco acusada, como aquellos cuyos que han sufrido un deterioro ecológico que les hace merecer actuaciones de regeneración.

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de ésta.

2. El Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

a) Superficies de agua permanentes

b) Humedales/Balsas

c) Cauces y riberas fluviales

d) Masas arbóreas naturales

e) Matorral/suelo estepario

f) Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)

g) Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

h) Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sector Oriental de Monegros y del Bajo Ebro Aragonés

i) Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Esteparias de Monegros Sur

j) Montes de Utilidad Pública

k) Vías pecuarias

l) Árboles singulares

3. La categoría a) corresponde con los espacios ocupados por las láminas de agua del embalse de Mequinenza, del embalse de Caspe II y del embalse de Moros.

4. La categoría b) corresponde con los humedales naturales representativos de las saladas estacionales, lagunas de aguas dulce permanentes y estacionales, carrizales, etc. Igualmente corresponden a esta categoría aquellas pequeñas balsas naturales o artificiales, pero ya naturalizadas, del municipio de Caspe.

5. La categoría c) coincide con el corredor ripario entre el ecosistema acuático y el terrestre de los ríos Ebro, Guadalupe y Regallo e integra las riberas fluviales, mejanas, islas y sotos, elementos constitutivos de un conjunto de ecosistemas de interés máximo por su función ecológica e hidráulica. Esta categoría comprende bandas de protección de las riberas que incluyen el Dominio Público de los tres ríos, sotos lineales, islas y el espacio más inmediato, según la Ley de Aguas.

6. Las categorías d) y e) engloban desde espacios con matorrales halófilos y halonitrófilos propios de sectores endorreicos y suelos salinos, a matorrales de escasa talla y más o menos densos, de escambrón, aliagas, romeros y tomillos, enebros y sabinas, bosques de pino carrasco, repoblaciones forestales, etc.

7. La categoría f) recoge las áreas delimitadas a propuesta de la Diputación General de Aragón con las denominaciones de 'Monegros', 'Sierra de Vizcuerno', 'Río Guadalupe, Val de Fabara y Val de Pilas', 'Efesa de la Villa' y 'Serreta Negra', presentadas como tal ante la Unión Europea para definir la configuración de la Red Natura 2000 (Directiva de Hábitats 92/43/CEE).

8. La categoría g) incluye las áreas delimitadas a propuesta de la Diputación General de Aragón con las denominaciones de 'La Retuerta y Saladas de Sástago' y 'Valcuerna, Serreta Negra y Liberola' que configuran Zonas de Especial Protección para las Aves.

9. El grupo h) lo integran aquellos espacios municipales recogidos en el Decreto Inicial 346/2003, de 16 de diciembre (BOA 29/12/2003) por la que se dio comienzo a la declaración del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sector Oriental de Monegros y del Bajo Ebro Aragonés.

10. El grupo i) lo integran aquellos espacios municipales recogidos en el Decreto 147/2000, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se inicia el procedimiento de aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Esteparias de Monegros Sur (Sector Occidental).

11. El grupo j) recoge la relación de Montes catalogados de Utilidad Pública del municipio de Caspe.

12. El grupo k) recoge las vías pecuarias que cruzan el municipio de Caspe ().

13. El grupo l) recoge la 'Carrasca del Plano del Águila', incluida mediante Decreto 34/2009, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, en el Catálogo de Árboles Singulares de Aragón.

87.2. Desarrollo:

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

a) La incorporación a esta clase de Suelo No Urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como No Urbanizable en cualquiera de sus categorías.

b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público relacionados con el medio natural, y compatibles con este.

c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

87.3. Condiciones de protección del ecosistema natural:

1. En todas las categorías del Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden diversos objetivos, que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación y el fomento de los usos recreativos y culturales compatibles.

Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por la aprobación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del Plan General, en los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos siguientes.

2. En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de uso productivo rústico se considerarán las siguientes normas:

a) En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

b) Se prohíben expresamente en todas las categorías:

—Las roturaciones.

—La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.

—Las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.

3. En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:

a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

b) Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

c) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

—Usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados: centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.

—La implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

—Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos. Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

d) Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

4. Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.

5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

7. En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de caza, pesca, montes, espacios naturales, atmósfera, agua, información y educación ambiental, prevención y protección ambiental, y residuos.

87.4. Protección de suelo estepario:

Las estepas son ecosistemas singulares por razones paisajísticas y por la riqueza de su flora y fauna. Se trata de la unidad paisajística que ocupa mayor extensión entre las categorías del suelo no urbanizable especial.

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

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

87.5. Condiciones específicas de humedales, protección de sotos y riberas; LICs; ZEPAs; PORN y MUP:

1. Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:

—Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración.

—Nuevas roturaciones y quema de vegetación.

—Vertidos a cauce público.

—Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.

—Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.

—En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.

2. En el suelo no urbanizable de protección de sotos y riberas fluviales queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que eliminen o roturen zonas arboladas (otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes. La conservación de los caudales hídricos, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su restauración cuando haya desaparecido o se haya deteriorado. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de formaciones vegetales de ribera.

3. En el suelo no urbanizable de protección de humedales y balsas queda prohibido todo tipo de edificación, vallados y construcciones permanentes y/o temporales, que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

Se establece una zona de protección de 15 m entorno a todos los suelos de esta clase.

Se consideran usos o actividades prohibidas todas aquellas que sean incompatibles con las finalidades de protección de los humedales y balsas que supongan un peligro actual o potencial, directo o indirecto para el mantenimiento de las citadas zonas, o cualquiera de sus elementos o valores. Con carácter general, no se permitirá ninguna actuación, roturación, tala u otra actividad en el entorno de protección que pueda perjudicar al estado de cualquier elemento natural y/o antropológico de cada humedal o balsa.

Aquellas actuaciones que se desarrollen en el entorno de protección motivadas por la salvaguarda de intereses generales para la integridad física de personas o cosas y que pudiera producir una afección significativa a los valores que justificaron la catalogación de los humedales y balsas, requerirán autorización del Ayuntamiento de Caspe.

4. Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, en los suelos no urbanizables como LICs, ZEPAs y zonas de ámbitos PORN quedarán prohibidas todas aquellas actuaciones no tiendan exclusivamente a la conservación o la mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio. En particular, quedará prohibido todo tipo de edificación, salvo los centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza.

5. Todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como LICs, ZEPAs, PORN y Montes de Utilidad Pública que no esté directamente relacionado con su gestión deberá someterse a la evaluación de sus repercusiones ambientales. En el caso de que, conforme a la normativa específica, el proyecto sea autorizado, se deberá asegurar la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.

6. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

87.6. Condiciones específicas de las especies recogidas en el Catálogo de especies amenazadas de Aragón:

1. Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones, proyectos, obras, etc. en aquellos espacios que incluyan especies, subespecies o poblaciones de flora y fauna silvestres que requieran medidas específicas de protección según el Decreto 49/1995, de 28 de marzo, del Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón y el Decreto 181/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica parcialmente el Decreto 49/1995, de la Diputación General de Aragón.

El listado de especies y categorías en el municipio de Caspe de acuerdo a esta legislación es el siguiente:

	Especie	Categoría
Flora	*Ferula loscosii*	En peligro de extinción
	Clypeola cyclodontea	De interés especial
	Boleum asperum	De interés especial
	Thymus loscosii	De interés especial
	Riella helicophylla	Sensible a la alteración del hábitat
	Senecio aurícula	Vulnerable
Fauna	*Bufo bufo*	De interés especial
	Cernícalo primilla	Sensible a la alteración del hábitat
	Emy orbicularis	Vulnerable

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación,

87.7. Condiciones específicas de los ejemplares recogidos en el Catálogo de Árboles singulares de Aragón:

1. Los árboles incluidos en el Decreto 34/2009, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Catálogo de Árboles Singulares de Aragón contarán con un entorno de protección que, con carácter general, será como mínimo el mayor de los siguientes valores:

—Círculo alrededor de la base del árbol de radio igual a 1,2 veces la altura del mismo

—Área ocupada por la proyección de copa, ampliado su radio 1,2 veces

—En el caso de arboledas, el entorno de protección se determinará por la superposición de los entornos de cada árbol individual

Se consideran usos o actividades prohibidas todas aquellas que sean incompatibles con las finalidades de protección de los Árboles Singulares y supongan un peligro actual o potencial, directo o indirecto para el citado ejemplar o ejemplares, o cualquiera de sus elementos o valores.

Con carácter general, no se permitirá ninguna actuación, tala u otra actividad en el entorno de protección que pueda perjudicar al estado vegetativo de los Árboles Singulares.

Aquellas actuaciones que se desarrollen en el entorno de protección motivadas por la salvaguarda de intereses generales para la integridad física de personas o cosas y que pudiera producir una afección significativa a los valores que justificaron la catalogación de los Árboles Singulares, requerirán autorización de la Dirección General competente en materia de biodiversidad.

2. Gozarán del mismo régimen de protección los árboles singulares siguientes:

—Carrasca de la Fuente de los Chorros y enredadera asociada a la misma.

—Magnolio del huerto de la residencia de Ancianos Desamparados “Santa María la Mayor”.

Art. 88. *Protecciones sectoriales complementarias.*

88.1. Protección del corredor ribereño y llanuras de inundación:

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, las construcciones y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, corredor ribereño y llanura de inundación, se definen los siguientes conceptos:

a) Cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno ocupado por el canal menor o canal fluvial que se encarga del transporte del caudal hídrico y sólido del sistema fluvial, cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

b) Corredor ribereño es el área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de de servidumbre para el uso público de 5 m de anchura, y a una zona de policía de 100 m de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

c) La llanura de inundación es un espacio más amplio, que integra a las áreas anteriores. Se trata de un espacio llano, consolidado, de materiales sedimentarios y sirve para disipar la energía de las avenidas.

3. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por le Ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

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

Se estará a lo dispuesto por la Ley 29/1985 de 2/ago, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11/abr), que establecen una zona de servidumbre de uso público de 5 m, y una zona de policía, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m de las orillas.

Igualmente se estará a lo dispuesto en la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del dominio público hidráulico, de los retornos al citado dominio público hidráulico y de los vertidos al mismo.

4. La zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que solo la otorgará en casos muy justificados y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

5. En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Extracciones de áridos.

c) Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

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

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

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

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJEC. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias, almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Superficies agua permanente	SÍ					SI	SI			SÍ	
Humedales/balsas	SÍ										
Cauces y riberas fluviales	SÍ	(1)									
Masas arbóreas naturales	SÍ	(1)								SÍ	
Matorrales / suelo estepario	SÍ	(1)	(1)							SÍ	
LIC	SÍ	(1)									
ZEPA	SÍ	(1)									
PORN Monegros y Bajo Ebro	SÍ	(1)	(1)							SÍ	
PORN Zonas Esteparias Monegros Sur	SÍ	(1)	(1)							SÍ	
Montes de Utilidad Pública	SÍ	SÍ	(1)			SÍ				SÍ	
Vías pecuarias	SÍ					SÍ	SI				
Árboles singulares	SÍ										

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

Art. 89. *Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario*.

89.1. Definición y áreas:

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

Constituyen el Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario los terrenos incluidos en la siguiente categoría:

a) Explotaciones agrícolas extensivas.

89.2. Explotaciones agrícolas extensivas:

1. Esta categoría recoge aquellos espacios caracterizados por la linealidad de su parcelación y la eliminación de cualquier traza de vegetación incluso entre lindes. Se trata de espacios agrícolas altamente productivos, que obedecen a prácticas industriales, con elevados grados de tecnificación y modernos tratamientos fitosanitarios y de riego. Sirve de nexo de unión entre los espacios agrícolas de secano y matorrales en distintas zonas del municipio de Caspe, especialmente en la margen izquierda del embalse de Mequinenza.

2. Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de las explotaciones agrícolas extensivas se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural, si bien se permiten los usos agrícolas en general.

Los usos de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados, con las siguientes salvedades:

a) En general no se permiten las actividades extractivas. Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente a la protección del regadío en el momento de la aprobación del PGOU podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación.

b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones de interés público, no se permiten las actividades descritas como vertido o tratamiento de residuos o desechos.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 91. *Terrenos sujetos a protecciones sectoriales complementarias*.

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

— Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas.

— Protección del sistema general de comunicaciones.

— Protección del sistema general de comunicaciones rurales.

— Protección de riesgos naturales singulares: zonas inundables por escorrentía superficial.

— Protección de riesgos naturales singulares: escarpes inestables.

— Servidumbres.

1. Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas.

1.1. En los planos del Plan General se grafía el Suelo No Urbanizable Especial de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, definido en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las mismas.

1.2. En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.

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

c) En las fincas exteriores a las zonas de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, pero lo suficientemente próximas para verse afectadas por las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, los usos y las edificaciones deberán ajustarse a ellas.

d) Los terrenos delimitados por el plan con esta categoría podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas.

1.3. Las obras y construcciones que vayan a realizarse que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el Art. 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), no re-

querirán autorización del Organismo de Cuenca, siempre que se recojan en el PGOU, y se sujeten a las siguientes previsiones:

1a. Independiente de lo indicado en el párrafo anterior, en aplicación del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el RDPH destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.

b) Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.

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

2. Protección de vías pecuarias:

2.1. 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 trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias y los abrevaderos o descansaderos asociados a ellas son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias o aquellas que la sustituyan.

2.2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la matriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

2.3. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos que resulten afectados a vías pecuarias, abrevaderos y descansaderos, tendrán la consideración de SNUE, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria.

En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

a) Los vallados transversales.

b) Publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.

c) Actividades extractivas.

d) Vertidos de cualquier clase.

e) Cultivos, plantaciones y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 metros del borde exterior de las vías pecuarias.

2.4. Las vías pecuarias que recorren el término de Caspe son las siguientes:

VÍAS PECUARIAS	Anchura (m)
Cañada de la Efesa a Gato	75,22
Cañada de Tinte Roy	75,22
Cañada del Cabezo Mancebo a la Barca	75,22
Cañada de Valdurrios a Fraga	75,22
Cañada de Mequinenza	75,22
Cañada de Maella	75,22
Cañada Valdelasfuesas a Civán	75,22
Cañada de Masatrigos a Alcañiz	75,22
Cañada de Samper	75,22
Cañada de Alcañiz	75,22
Cañada del Suelto de la Condesa	75,22
Cañada de Pilón de Hierro a Plano de Espés	75,22
Cañada de Valdestrecha a Bujaraloz	75,22
Cañada de Chiprana	75,22
Cordel Val del Pino a Chiprana	37,86
Colada Val de Brío	15
Colada de Fabara	15
Colada de Masatrigos a la Rebalsa	12

2.5. Los abrevaderos y descansaderos en el término de Caspe son los siguientes:

DESCANSADEROS Y ABREVADEROS	Superficie (ha)
Descansadero-abrevadero de Almadeques	9
Descansadero-abrevadero de Prado de la Barca	4,5
Descansadero-abrevadero de Mataloperro	5
Descansadero-abrevadero de la Rebalsa del Ebro	4,5
Descansadero-abrevadero de Zurradería	2
Descansadero de Gabardera	4
Descansadero-abrevadero de Balsa de Torres	5
Abrevadero de El Moro	—
Descansadero de Valdealdovara	7
Abrevadero del Platero	2

3. Protección de la red de caminos rurales.

3.1. El Plan General define el SNUE de protección de la red de caminos rurales en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, existentes o previstas, con exigencias de esta naturaleza.

3.2. En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación del SNUE de protección de la red de caminos rurales se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.

b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría solo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

c) Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados.

3.3. Las distancias mínimas de vallados y edificaciones a caminos rurales son:

—vallados: 5 m del eje o 3 m del borde si el camino estuviese pavimentado

—edificaciones: 10 m del eje o 8 m del borde si el camino estuviese pavimentado

3.4. Los caminos que se consideran estructurantes de la red de caminos rurales, además de las vías pecuarias, del término municipal son los siguientes:

—Camino de Samper a Caspe.
—Camino del Regallo.
—Camino de Pallaruelo.
—Camino de Chiprana.
—Camino de Alcañiz.
—Camino Viejo de Alcañiz.
—Camino Alto.
—Camino del Civán.
—Camino del Val del Pino.
—Camino de la Val de Galiana.
—Camino de Tejedera.
—Camino de la acequia Principal.
—Camino del Puente.
—Camino de Zaragoceta.
—Camino de Caspe a Fabara.
—Camino Rimer.
—Camino de la Sierra.
—Camino Masatrigos.
—Camino de la Herradura.
—Camino del Soto de la Barca.
—Camino de Valdealdobara.
—Camino de Valdurrios.
—Camino de la Vuelta de la Magdalena.
—Camino de Caspe a Vástago.
—Camino de la Barca de Chiprana.
—Camino de Ilesa.
—Camino de Bujaraloz.
—Camino de Valdurrios a Fraga.
—Camino de Valdelasfuesasas.

4. Protección de la red de senderos turísticos.

4.1. Se cumplirá la normativa específica de la DGA para los senderos, de acuerdo al Decreto 159/2012, de 19 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los senderos de Aragón que revisten la condición de recursos turísticos, y la Orden de 31 de octubre de 2013, del Consejero de Economía y Empleo, por la que se regula la clasificación y el reconocimiento de la especialización de los senderos turísticos de Aragón.

4.2. La clasificación de los senderos en función de su uso observará las siguientes categorías:

a) Senderos turísticos de uso preferentemente pedestre, de acuerdo con las modalidades de Senderos de Gran Recorrido (GR), Senderos de Pequeño Recorrido (PR) y Senderos Locales (SL).

b) Senderos turísticos de uso preferentemente ciclista

c) Senderos turísticos de uso preferentemente ecuestre

4.3. Los senderos siguientes se consideran integrantes del Sistema General:

—PR-Z San Marcos.
—PR-Z-151 La Carrasca.
—PR-Z-152 Bajo Guadalope.
—PR-Z-153 Zaragoceta-Miraflores.
—PR-Z-154 Zaragoceta-Maella.
—Etapas 32 y 33 del GR-99 Camino Natural del Ebro.
—Parte de las etapas Fabara-caspe y Caspe-Escatrón del Camino Jacobeo del Ebro.
—SL-1 Vuelta a Santa Quiteria.

5. Suelos que presentan riesgos naturales singulares (zonas inundables por escorrentía superficial y escarpes inestables).

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

Las zonas caracterizadas en los planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no incluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se han presentado evidencias de riesgo por el momento.

5.2. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

5.3. Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.

5.4. En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del Plan General, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.

5.5. En las zonas de SNUE afectadas por procesos de escorrentía superficial y de inestabilidad de escarpes se prohíbe toda construcción, así como el vertido de escombros y basuras.

6. Régimen en lugares próximos a carreteras.

6.1. Para carreteras de la Red de Interés General del Estado, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus reglamentos (Ley 25/1988 de 29 de julio; Reglamento aprobado por RD 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre).

6.2. Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).

6.3. Se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

—50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas
—25 metros en carreteras de la Red Nacional.
—100 metros en las variantes o carreteras de circunvalación de la Red Nacional que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, en toda la longitud de la variante.
—18 metros en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.
—50 metros en las variantes de carreteras autonómicas aragonesas.
—15 metros en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

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

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

7. Régimen en lugares próximos a vías férreas.

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

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

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍMITE EDIFICACIÓN
NO URBANO	8 m.	Entre 8 y 70 m.	50 m
URBANO CONSOLIDADO	5 m.	Entre 5 y 8 m.	20 m [si es compatible con el PGOU (Orden FOM/2230/2005 de 6/jul)]

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

7.3 Se definen las siguientes zonas de protección:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y árboles, así como con los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, están reguladas por la ICT-LAT 07 "Líneas aéreas con conductores desnudos", que regula estos aspectos en los puntos 5.12.1 y 5.12.2 que se reproducen a continuación:

5.12.1 Bosques, árboles y masas de arbolado

No son de aplicación las prescripciones especiales definidas en el apartado 5.3.

Para evitar las interrupciones del servicio y los posibles incendios producidos por el contacto de ramas o troncos de árboles con los conductores de una línea eléctrica aérea, deberá establecerse, mediante la indemnización correspondiente, una zona de protección de la línea definida por la zona de servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia de seguridad a ambos lados de dicha proyección:

$$D_{add} + D_{el} = 1{,}5 + D_{el} \text{ en metros,}$$

con un mínimo de 2 metros. Los valores de D_{el} se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

El responsable de la explotación de la línea estará obligado a garantizar que la distancia de seguridad entre los conductores de la línea y la masa de arbolado dentro de la zona de servidumbre de paso satisface las prescripciones de este reglamento, estando obligado el propietario de los terrenos a permitir la realización de tales actividades. Asimismo, comunicará al órgano competente de la administración las masas de arbolado excluidas de zona de servidumbre de paso, que pudieran comprometer las distancias de seguridad establecida en este reglamento. Deberá vigilar también que la calle por donde discurre la línea se mantenga libre de todo residuo procedente de su limpieza, al objeto de evitar la generación o propagación de incendios forestales.

— En el caso de que los conductores sobrevuelen los árboles; la distancia de seguridad se calculará considerando los conductores con su máxima flecha vertical según las hipótesis del apartado 3.2.3.

— Para el cálculo de las distancias de seguridad entre el arbolado y los conductores extremos de la línea, se considerarán éstos y sus cadenas de aisladores en sus condiciones más desfavorables descritas en este apartado .

Igualmente deberán ser cortados todos aquellos árboles que constituyen un peligro para la conservación de la línea, entendiéndose como tales los que, por inclinación o caida fortuita o provocada puedan alcanzar los conductores en su posición normal, en la hipótesis de temperatura b) del apartado 3.2.3. Esta circunstancia será función del tipo y estado del árbol, inclinación y estado del terreno, y situación del árbol respecto a la línea.

Los titulares de las redes de distribución y transporte de energía eléctrica deben mantener los márgenes por donde discurren las líneas limpios de vegetación, al objeto de evitar la generación o propagación de incendios forestales. Asimismo, queda prohibida la plantación de árboles que puedan crecer hasta llegar a comprometer las distancias de seguridad reglamentarias.

Los pliegos de condiciones para nuevas contrataciones de mantenimiento de líneas incorporarán cláusulas relativas a las especies vegetales adecuadas, tratamiento de calles, limpieza y desherbado de los márgenes de las líneas como medida de prevención de incendios.

5.12.2 Edificios, construcciones y zonas urbanas

No son de aplicación las prescripciones especiales definidas en el apartado 5.3.

Se evitará el tendido de líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos en terrenos que estén clasificados como suelo urbano, cuando pertenezcan al territorio de municipios que tengan plan de ordenación o como casco de población en municipios que carezcan de dicho plan. No obstante, a petición del titular de la instalación y cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen, el órgano competente de la Administración podrá autorizar el tendido aéreo de dichas líneas en las zonas antes indicadas.

Se podrá autorizar el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos en las zonas de reserva urbana con plan general de ordenación legalmente aprobado y en zonas y polígonos industriales con plan parcial de ordenación aprobado, así como en los terrenos del suelo urbano no comprendidos dentro del casco de la población en municipios que carezcan de plan de ordenación.

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:

$$D_{add} + D_{el} = 3{,}3 + D_{el} \text{ en metros,}$$

con un mínimo de 5 metros. Los valores de D_{el} se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

Análogamente, no se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

— Sobre puntos accesibles a las personas: $5{,}5 + D_{el}$ metros, con un mínimo de 6 metros.
— Sobre puntos no accesibles a las personas: $3{,}3 + D_{el}$ metros, con un mínimo de 4 metros.

Se procurará asimismo en las condiciones más desfavorables, el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

9. Protección de gasoducto.

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

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

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

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

—Zona 2: Prohibido plantar árboles o arbustos, así como realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

—Zona 3: Prohibido realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

10. Servidumbres aeronáuticas.

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

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

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

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

SECCIÓN 3.ª

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG).

Art. 92. *Definición*.

1. Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como "no urbanizables" (que no son objeto de protección especial), por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares económicos del municipio) en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaces para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías sustantivas del SNUE, ya se trate de espacios agrícolas u otros vinculados a usos existentes que excluyan la dedicación agraria.

2. Asimismo pertenecen a esta categoría aquellos suelos calificados como equipamientos en SNU (de dominio y uso público (en algunos casos compatible con titularidad privada, como el Club de Tenis "Meridiano 0", y en otros de titularidad pública, como el espacio reservado para el futuro puerto deportivo del Barranco de la Figuera en el Mas de la Punta y los espacios reservados para escenarios deportivos y de pesca sobre el embalse de Mequinenza y río Guadalope). Igualmente incluye los terrenos ocupados por la infraestructura turística del 'camping Lake'.

3. El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc. Los propietarios de suelo de esta "clase" tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

4. Se distinguen las siguientes zonas:

—Regadío.

—Común.

Su concreta ubicación se encuentra en los planos de ordenación correspondientes del PGOU.

5. Zona de regadío.

Se califica como zona de regadío la zona que queda delimitada por los terrenos aptos para el cultivo entre la acequia Principal, la margen derecha del embalse de Mequinenza y la margen izquierda del río Guadalope. Conservar estas zonas, donde se mezclan espacios de huerta y otros regadíos, es fundamental para mantener la capacidad de producción agrícola, gozar del beneficio ecológico de un gran espacio verde que mejora la calidad del aire y del paisaje, ofrecer productos frescos y de calidad y ser soporte de numerosas actividades recreativas, deportivas y educativas demandadas por la sociedad urbana caspolina.

En esta zona se permiten los usos agrícolas en general. El resto de usos existentes tendrán la condición de tolerados, con las siguientes salvedades:

—No se permiten las actividades extractivas sin perjuicio de las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el momento de la aprobación del PGOU, las cuales podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación.

—De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones de interés público, no se permiten las actividades descritas como vertido o tratamiento de residuos o desechos.

En todos los movimientos de tierras o proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación (si bien están muy mitigados por los embalses de Mequinenza y Caspe II, pero sin regular para el río Regallo y el Barranco de la Villa y tributarios), con la debida justificación y las medidas adoptadas en relación con él.

Art. 93. *Régimen*.

1. En SNUG se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

—las destinadas a explotaciones agrarias, explotación de los recursos naturales, o relacionadas con el medio ambiente

—uso residencial en la categoría de vivienda rural, siempre y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos núcleos de población, para lo cual el Plan establece las condiciones necesarias, con un criterio restrictivo

—las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

2. En SNUG podrán autorizarse a través del procedimiento especial (LUA-32) y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

—Las que puedan considerarse de utilidad pública o interés social y/o que contribuyan a la ordenación o al desarrollo rurales, que hayan de emplazarse en el medio rural, con una ocupación máxima de 3 ha, y una superficie construida máxima de 5.000 metros cuadrados (en magnitudes superiores se seguirá el procedimiento regulado por LUA, art. 87 a 99)

—Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización en aldeas, barrios o pueblos abandonados podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita; también podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras. (LUA-31)

3. CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SNUG:

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
	Actuaciones de protección y mejora del medio	Usos de cultiv o	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Viinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias, almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras	
Regadío	SI	SI	SI		SI	SI	SI	SI		SI	SI
Común	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

CAPÍTULO V

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE (SUZ).

SECCIÓN 1.ª

DISPOSICIONES COMUNES

Art. 94. *Definición*.

1. De conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural, el PGOU clasifica como suelo urbanizable aquellos terrenos para los que se prevé su posible transformación a través de su urbanización, mediante Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

Con arreglo a LUA-15, el plazo máximo para la transformación del SUz será de 15 años desde la aprobación definitiva del PGOU.

2. El PGOU distingue suelo urbanizable delimitado en sectores de urbanización prioritaria, y suelo urbanizable no delimitado, al que se el régimen del suelo no urbanizable genérico [LUA-30 a 32] en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial.

La concreta ubicación de ambas categorías se encuentra en los planos de ordenación correspondientes.

3. En suelo urbanizable delimitado (SUz/D) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:

—delimitación de los sectores para su desarrollo en Planes Parciales

—condiciones, plazos y prioridades para la urbanización los diferentes sectores

—desarrollo de los sistemas generales adscritos

—trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios

—asignación de intensidades y usos globales a los diferentes sectores

—aprovechamiento medio de cada sector y de todo el SUz/D

—sistemas de actuación previstos

4. En suelo urbanizable no delimitado (SUz/ND) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:

—criterios para delimitar los sectores: magnitud, uso, dotaciones, equipamiento, sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, prioridades

—sistemas generales adscritos

—trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios

—indicación de intensidades y usos globales

—normas de protección hasta tanto se proceda a su delimitación y desarrollo

Art. 95. *Desarrollo del suelo urbanizable*.

1. El desarrollo del PGOU en suelo urbanizable se realizará mediante Planes Parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente PGOU y LUA 51 a 60.

2. El sistema de actuación previsto por defecto para desarrollar el suelo urbanizable es el de cooperación, si bien no se descarta la ulterior adopción

de otros sistemas de actuación aplicables con arreglo a la legislación autonómica (LUA) con arreglo al procedimiento regulado en el art. 17 de las presentes normas.

3. En tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación pormenorizada que permita la urbanización, no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar las obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los sistemas generales previstos en el PGOU o en un plan o un proyecto de interés general de Aragón, aplicándose el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico.

4. En suelo urbanizable delimitado, previa aprobación del Plan Parcial, instrumentos de gestión y Proyecto de Urbanización correspondientes, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados y con los efectos expresados en LUA-240.

5. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el PGOU, 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.

6. En suelo urbanizable no delimitado, cualquier interesado en promover la urbanización podrá plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que se pretenda, fundada en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el PGOU y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio del mismo [LUA-25]

7. Con arreglo a LUA-15, el plazo máximo para la transformación del SUz (ordenación y aprobación de proyectos de urbanización de los diferentes sectores) será de 20 años desde la aprobación definitiva del PGOU.

8. Los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, estarán sujetos a los principios, criterios y cargas urbanísticas en concepto de tratamiento de aguas residuales, establecidas en las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración vigente (o disposiciones que lo sustituyan).

Art. 96. *Cesiones gratuitas en suelo urbanizable*.

Las cesiones obligatorias y gratuitas se determinarán en el Plan Parcial, y se referirán como mínimo a:

—suelo destinado a sistemas generales adscritos

—suelo destinado al sistema viario local

—suelo destinado al sistema de espacios verdes, libres y de recreo de dominio y uso público

—suelo destinado al sistema de equipamiento comunitario de dominio y uso público

—10% del aprovechamiento medio (LUA-29).

Art. 97. *Reserva mínima para vivienda protegida*.

De conformidad con el art. 5 de la Ley 24/2003 de Medidas Urgentes de Política de Vivienda, en suelo urbano no consolidado (SU-NC) y en suelo urbanizable (SUz-D y SUz-ND) de carácter residencial, se establece una reserva mínima para la construcción de viviendas protegidas del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial prevista.

La localización de dicha reserva mínima deberá incluirse obligatoriamente en el Plan Parcial, y en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

Art. 98. *Condiciones materiales de la ordenación*.

1. En la ordenación de los sectores, delimitados o por delimitar, se cuidará la continuidad de la misma respecto al resto de suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin, se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad.

2. Se cuidarán, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto a las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación sectorial imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

SECCIÓN 2.ª

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZ-D).

Art. 99. *Aprovechamiento medio*.

1. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se fija para cada sector.

2. De conformidad con el art. 40 del RPUA, en atención a las circunstancias concurrentes, se ha establecido la unidad como coeficiente de homogeneización de todos los usos y tipologías admitidos; así como de ponderación de sector.

Art. 100. *Sectores de suelo urbanizable delimitado*.

El suelo urbanizable delimitado (SUz/D) del PGOU comprende un solo sector de uso residencial, el Sector "A": uso predominante residencial.

100.1. Sector residencial "A":

Uso predominante residencial.

Superficie del sector: 78.010,09 metros cuadrados + SG(ads) [14.050 metros cuadrados Equip. docente Chiprana-Batán]

Aprovechamiento medio: 0,8 (s/. sector, sin SG/a)

Densidad global: 50 viv/ha

Número máximo de viviendas: 390

Edificabilidad bruta máxima: 0,8 m^2/m^2 (s/. sector, sin SG/a)

El PGOU incluye en dicho sector las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

• sistemas generales adscritos: 14.050 metros cuadrados de Equip. docente Av. Chiprana – Cº. Batán

• localización de sistema local de equipamientos junto a Av. Chiprana

• estructura viaria en prolongación de la existente; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo

• 30% del aprovechamiento destinado a viviendas protegidas

Determinaciones indicativas:

• Tipo de ordenación: MAINR-MAIND-POL

• Sistema de actuación: cooperación

Desarrollo:

• Plan Parcial

• Proyecto de Reparcelación

• Proyecto de Urbanización

Sección 3.ª: Suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND).

Art. 101. Ámbitos de suelo urbanizable no delimitado y condiciones para la delimitación de sectores.

1. El PGOU establece diversos ámbitos de suelo urbanizable no delimitado, a saber:

—Ambito "B": uso predominante residencial.

—Ámbito "S2/Carasol": uso predominante residencial unifamiliar.

2. Cualquier interesado en promover la urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrá plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que se pretenda en dicha clase de suelo. La memoria de la consulta deberá fundarse en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el PGOU y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la misma.

El documento mediante el que se formule la consulta tendrá el siguiente contenido mínimo:

a. Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, anticipando propuesta de gestión en una o varias unidades de ejecución.

b. Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica y económica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución del planeamiento.

c. Avance de la ordenación propuesta y de su integración en el modelo resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general.

d. Estudio Geotécnico que acredite la adecuación de los terrenos para la edificación

El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante la urbanización de los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:

a) Declaración de la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de formas de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.

b) Declaración, motivada, de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.

La consulta deberá evacuarse en el plazo de tres meses desde la presentación en debida forma de la solicitud. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse resuelta definitivamente la consulta en sentido negativo, considerándose inviable la delimitación y transformación.

Se estará a lo dispuesto en LUA-25.

3. La delimitación de sectores en dichos ámbitos de SUZ-ND deberá incluirse en los correspondientes Planes Parciales, e indicará los sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, magnitudes, usos, dotaciones y equipamientos, estudio geotécnico, así como una propuesta de Convenio Urbanístico en su caso.

4. Criterios para la delimitación de sectores:

—En general, no se admitirán sectores residenciales de superficie inferior a 4 ha, que se considera la superficie mínima para garantizar la viabilidad técnica, urbanística y económica de la actuación.

—Los límites de sectores se trazarán siguiendo sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (caminos, acequias, etc.), e incluirán la parte proporcional de suelo vinculado por el PGOU como sistemas generales adscritos

—La ordenación de sectores residenciales no podrá superar los límites máximos de edificabilidad (superficie construida por hectárea) y densidad que se señalan para cada ámbito.

—En los ámbitos de SUz-ND, el aprovechamiento medio del sector, a determinar por el Plan Parcial correspondiente, no podrá superar al aprovecha-

miento medio del SUz-D. En la memoria deberá quedar convenientemente justificada, la utilización para su cálculo tanto de los coeficientes de usos y tipologías como de ponderación del sector, en los términos fijados por LUA-132-133 a 137, y RPUA-40.

Art. 102. Ámbitos de suelo urbanizable no delimitado.

102.1. Ámbito "B" (residencial):

Uso predominante residencial.

Superficie del ámbito: 74.855,07 m².

Edificabilidad bruta máxima: 0,5 m²/m² (s/. sector)

Densidad máxima: 30 viv/ha

Número máximo de viviendas: 224

El PGOU incluye en dicho sector las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

• estructura viaria en prolongación de la existente; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo

• localización de sistema local de verde público

• 30% del aprovechamiento destinado a viviendas protegidas

Determinaciones indicativas:

• Tipo de ordenación: MAINR-MAIND-POL

• Sistema de actuación: cooperación

Desarrollo:

• Delimitación de sectores

• Plan Parcial

• Proyecto de Reparcelación

• Proyecto de Urbanización

102.2. Ámbito "S2/Carasol" (residencial unifamiliar).

Uso predominante residencial unifamiliar.

Superficie del ámbito: 50.775,64 m².

Edificabilidad bruta máxima: 0,4 m²/m² (s/. sector)

Densidad máxima: 20 viv/ha

Número máximo de viviendas: 102

El PGOU incluye en dicho sector las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

• estructura viaria coincidente con caminos; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo

• 30% del aprovechamiento residencial destinado a viviendas protegidas

Determinaciones indicativas:

• Parcelas de organización libre 400 metros cuadrados (POL/400)

• Sistema de actuación: cooperación

Desarrollo:

• Delimitación de sectores

• Plan Parcial

• Proyecto de Reparcelación

• Proyecto de Urbanización

CAPÍTULO VI

Sistemas

SECCIÓN 1.ª

Disposiciones generales

Art. 103. *Definición*.

1. Los sistemas generales regulados en este Capítulo son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.

2. Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 104. *Actuación*.

1. Los suelos adscritos por el PGOU para sistemas generales se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento (SU/NC, SUz/D o SUz/ND), mediante el sistema de expropiación o el de ocupación directa [LUA-192]. En el caso de los Sistemas Generales adscritos, al prevalecer razones de interés público por el objeto de su calificación, el Ayuntamiento podrá obtenerlos por expropiación forzosa, para la posible ejecución de los mismos con anterioridad al desarrollo de los suelos a los que están adscritos.

2. A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público (comunicaciones, verde, equipamiento, servicios técnicos, etc.) ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable (SUz/D y SUz/ND) o adscritos a esta clase de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector o ámbito.

3. El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.

4. El PGOU admite en algunos casos la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.

5. Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación u ocupación, sin perjuicio de lo dispuesto por LUA-203.

6. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

SECCIÓN 2.ª

Sistema viario

Art. 105. *Definición*.

1. La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.

2. La red viaria básica y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el PGOU, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

Art. 106. *Tipos de vías*.

Se establecen los siguientes tipos de vías:

a) Carreteras (red arterial). Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos (Ley 25/1988 de 29 de julio; Reglamento aprobado por RD 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre). Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).

En SNU, las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

—50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas

—25 metros en carreteras de la Red Nacional.

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

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

b) Red básica. Son las vías que forman la estructura general del área urbana, y que relacionan distintas zonas entre sí.

c) Red secundaria. Red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las zonas.

d) Red de acceso a las edificaciones. Son viales de simple acceso y que no permiten el paso a través.

e) Red peatonal. Son viales destinados a tráfico peatonal permanentemente o, mediante restricciones al tráfico rodado (control de horas de carga y descarga, tarjetas de residentes).

f) Vías pecuarias (cabañeras).

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 metros del borde exterior de las mismas.

Anchura de las cabañeras:

VÍAS PECUARIAS	Anchura (m)
Cañada de la Efesa a Gato	75,22
Cañada de Tinte Roy	75,22
Cañada del Cabezo Mancebo a la Barca	75,22
Cañada de Valdurrios a Fraga	75,22
Cañada de Mequinenza	75,22
Cañada de Maella	75,22
Cañada Valdelasfuesas a Civán	75,22
Cañada de Masatrigos a Alcañiz	75,22
Cañada de Samper	75,22
Cañada de Alcañiz	75,22
Cañada del Suelto de la Condesa	75,22
Cañada de Pilón de Hierro a Plano de Espés	75,22
Cañada de Valdestrecha a Bujaraloz	75,22
Cañada de Chiprana	75,22
Cordel Val del Pino a Chiprana	37,86
Colada Val de Brío	15
Colada de Fabara	15
Colada de Masatrigos a la Rebalsa	12

g) Senderos turísticos.

Se cumplirá la normativa específica de la DGA para los senderos, de acuerdo al Decreto 159/2012, de 19 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los senderos de Aragón que revisten la condición de recursos turísticos, y la Orden de 31 de octubre de 2013, del Consejero de Economía y Empleo, por la que se regula la clasificación y el reconocimiento de la especialización de los senderos turísticos de Aragón.

Los senderos siguientes se consideran integrantes del Sistema General:
—PR-Z San Marcos
—PR-Z-151 La Carrasca
—PR-Z-152 Bajo Guadalope
—PR-Z-153 Zaragoceta-Miraflores
—PR-Z-154 Zaragoceta-Maella
—Etapas 32 y 33 del GR-99 Camino Natural del Ebro
—Parte de las etapas Fabara-caspe y Caspe-Escatrón del Camino Jacobeo del Ebro
—SL-1 Vuelta a Santa Quiteria

SECCIÓN 3.ª

SISTEMA FERROVIARIO

Art. 107. *Determinaciones*.

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

2. Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General contiene las determinaciones que, desde la perspectiva de la ordenación urbana, deben establecerse respecto al suelo afectado a este Sistema.

3. Se adscriben a este Sistema, parte de los terrenos que el Plan califica como Centro de Intercambio Modal.

4. Se declaran fuera de ordenación los pasos a nivel existentes en la línea Zaragoza-Barcelona por Lérida. Dichos pasos a nivel deberán ser sustituidos por los pasos subterráneos o elevados que en cada caso se decidan.

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

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍMITE EDIFICACIÓN
NO URBANO	8 m.	Entre 8 y 70 m.	50 m
URBANO CONSOLIDADO	5 m.	Entre 5 y 8 m.	20 m [si es compatible con el PGOU (Orden FOM/2230/2005 de 6/jul)]

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

Se definen las siguientes zonas de protección:

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 4.ª

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Art. 108. *Definición y clasificación*.

1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes. Comprende también la categoría de áreas deportivas.

2. Se distingue entre sistemas generales o "parques públicos", que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y sistemas locales o "jardines públicos", que están al servicio directo de un área o sector.

3. Comprende también la categoría de "espacios libres privados de uso público" (ELP-UP), en los que expresamente se considera compatible el dominio privado con el uso público, que forman parte del sistema local.

Art. 109. *Determinaciones*.

1. La localización y extensión de los sistemas generales y locales (parques, jardines, zonas deportivas públicas, y espacios libres privados de uso público -ELP-UP) se fija en suelo urbano.

En suelo urbanizable, el PGOU establece en algunos casos la pauta de localización de sistemas locales con carácter vinculante o indicativo (no vinculante).

En suelo no urbanizable especial se localizan espacios destinados al sistema general.

2. En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:
—ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.
—altura máxima: 7 m

3. En los espacios libres privados de uso público (ELP-UP) solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos, quedando prohibida la edificación.

4. Los terrenos de particulares que el PGOU califica como SG de parques urbanos, hasta tanto la titularidad y el destino pasen al régimen del dominio público, estarán sometidos al Régimen del Suelo No Urbanizable Especial.

5. No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 30%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

SECCIÓN 5.ª

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 110. *Definición y clasificación*.

1. El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).

2. El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:

a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.

b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.

c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.

d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.

e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, áreas de servicio, depósitos, etc.

f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

Art. 111. *Determinaciones*.

1. En suelo urbano el PGOU determina la localización de cada equipamiento.

En suelo urbanizable se determina en algunos casos la adscripción de equipamientos del sistema general; los estándares aplicables para sistemas locales son los fijados por LUA y RPUA, si bien el PGOU indica en algunos casos la pauta de localización de dichos equipamientos del sistema local.

En suelo no urbanizable genérico se localizan espacios destinados al sistema general de equipamiento.

2. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten.

TÍTULO V

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO I

DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 112. *Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural*.

1. Se entiende por Patrimonio Cultural de Caspe, al conjunto de bienes sociales y económicos que constituye la identidad histórica de la población,

que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el patrimonio arquitectónico y ambiental, y el patrimonio social y económico (Art. 46 de la Constitución española en relación con el art 2 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, en adelante LPCAr).

2. Se entiende por Patrimonio Arqueológico, el acervo de yacimientos y restos arqueológicos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables.

3. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental, el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, conformado por:

a) Edificios y conjuntos de interés local, provincial o nacional, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo (grados I y II).

b) Edificios, elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arboledas, escudos, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismos o por su ubicación relativa en la ciudad, en un edificio, o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada e incorporados al Catálogo (grado III).

c) Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impiden su destrucción, despilfarro, abandono o ruinas innecesarias, mediante su protección genérica.

4. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos clases, usos y actividades populares y económicas, que conforman el tejido social e histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, o marginado o innecesariamente transformado, por motivos simplemente urbanísticos o de mayor rentabilidad económica.

Art. 113. *Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural*.

1. Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en si misma, deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; aplicándose en todo caso el criterio dominante de que, en los supuestos dudosos, serán cultural y socialmente preferibles, y el Ayuntamiento potenciará, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble a los costos económicos de la renovación, demolición, o reedificación del mismo.

2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales, actualmente localizados, así como las fiestas, procesiones, mercados ambulantes, y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la ciudad, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad, de manera que su actual equilibrio no se vea alterado por un uso o actividad dominante que acelere la desaparición de las demás actividades. La recuperación y potenciación de actividades comerciales o terciarias no debe provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que lo ocupan.

3. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según los grados y categoría del edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción integral.

4. Para la demolición de un edificio catalogado, o parte de él, será preciso declarar en ruina la totalidad o las partes del mismo que los justifiquen técnicamente, no siendo motivo suficiente de su demolición el menor aprovechamiento actual o la posibilidad de intervenciones que ofrezcan mayores rendimientos.

5. Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de sus condiciones objetivas Para la determinación las mismas, así como para la selección de las soluciones adecuadas, de los trabajos necesarios, garantías técnicas y científicas para el desarrollo de las obras, etc., los Servicios Técnicos Municipales, asumirán la responsabilidad técnica de interpretación de las condiciones, limitaciones, garantías y aplicación, en cada caso, de las medidas adecuadas para la protección y conservación del inmueble.

En el caso de licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados, la licencia deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Las actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico, tanto en los yacimientos como en las áreas de protección delimitadas, están sujetas a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Las intervenciones en "bienes catalogados del patrimonio cultural aragonés" precisan de autorización por el Director General de Patrimonio Cultural (s/. art. 51 de la Ley 3/1999 de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés).

CAPÍTULO II

Conservación del patrimonio arqueológico y arquitectónico

SECCIÓN 1.ª

Catálogo y clasificación de yacimientos y restos arqueológicos, edificios, conjuntos y elementos

Art. 114. *Clasificación del Patrimonio Cultural*.

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

—Patrimonio Catalogado.

—Patrimonio No Catalogado.

Art. 115. *Patrimonio Catalogado*.

1. De acuerdo con RPUA-56 se crea el Catálogo del Patrimonio Arqueológico y del Patrimonio Arquitectónico de inmuebles a conservar como documento complementario de las determinaciones del Plan General de Ordenación del municipio de Caspe a todos sus efectos administrativos y fiscales.

2. Se entiende por Patrimonio Catalogado, al conjunto de yacimientos y restos arqueológicos, e inmuebles sometido a una protección individualizada por los valores objetivos y singulares de los edificios o elementos incluidos, según los siguientes criterios de clasificación por grados:

—Grado I. Protección integral: Incluye los yacimientos y restos arqueológicos, y aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico o típico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

—Grado II. Protección estructural: Incluye aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico ó ambiental, que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hayan, deben ser conservados con tratamientos específicos, para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.

—Grado III. Protección ambiental. Incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental, que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan.

Afectará también a los inmuebles, espacios, elementos o solares aislados que, por hallarse en la proximidad de un monumento o en su perspectiva de vistas, o por formar parte de una calle o plaza o un escenario urbano típico o con personalidad histórica o pintoresca (aunque las condiciones objetivas de cada inmueble o elemento aisladamente considerado no sean de especial valor), deberán mantener sus detalles esenciales y concretos de altura, volumen, colores, perfiles, distribución de huecos, aleros, decoración principal y materiales de fachada; o en su caso de obra de nueva planta o ampliación, deberán conseguir la reproducción fundamental de los ritmos y proporciones de los detalles anteriores en el edificio preexistente, o en caso de desconocerse aquellos, se propondrán las soluciones estéticas más adecuadas al espacio y ambiente dominante.

3. En el caso de licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados o a su entorno de protección, la licencia deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

4. Las actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico, tanto en los yacimientos como en las áreas de protección delimitadas, están sujetas a la previa autorización de la Dirección General competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

5. Los edificios catalogados no pueden ser demolidos en general, debiendo conservarse como mínimo las fachadas y todas las partes del edificio que motivan su catalogación, y que serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento tras los preceptivos informes de los servicios técnicos municipales y, en su caso, de la Comisión de Patrimonio de la DGA.

6. Se prohíben, y se declaran expresamente "fuera de ordenación", toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

Art. 116. *Patrimonio No Catalogado*.

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

2. Este Patrimonio No Catalogado, según el nivel restrictivo de las normas de conservación, edificación o intervención que sean de aplicación en cada caso, se subdivide en:

a) Edificios o elementos normales. Afectará a los inmuebles, elementos o solares actuales, sus ampliaciones, o a los que hayan de edificarse de nueva planta, que estarán sometidos a las normas Generales de Edificación, por no incluirse en ninguna de las categorías, grados o protecciones especiales precedentes.

b) Edificios o elementos impropios. Considerados “fuera de ordenación”, bien con carácter sustantivo por afectar a sistemas (viario, espacios libres, equipamientos), o bien con carácter adjetivo por poseer elementos inadecuados claramente disonantes e impropios del ámbito en que se hallan (añadidos superfluos en edificios catalogados, fachadas, materiales, decoraciones, publicidad, etc.), que sin dejar fuera de ordenación todo el edificio requieren la supresión o alteración de sus añadidos o elementos inadecuados.

3. El Patrimonio No Catalogado estará igualmente sometido por principio, a las normas Generales de Conservación de los edificios y usos, y por ello no dispondrá de mayor discrecionalidad para la demolición o derribo de sus bienes.

SECCIÓN 2.ª

CLASIFICACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Art. 117. *Tipos de obras e intervenciones*.

1. Las obras de que son susceptibles los edificios, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:

1º Conservación.

2° Restauración. Reconstrucción integral.

3° Rehabilitación.

4° Reestructuración.

5° Reconstrucción elemental.

6° Obra de nueva planta.

2. Los elementos o partes constructivas o decorativas del edificio que, a efectos descriptivos de las intervenciones anteriores, se tienen en consideración como agregados diferenciables son:

a) Estructuras resistentes.

a.1) Portantes. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc.).

a.2) Sustentantes. La estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc.).

b) Cerramientos.

b.1) Exteriores. Fachadas y medianerías no resistentes.

b.2) Interiores. Tabiques de distribución interior, obras menores de fábrica en jardines, patios, etc.

c) Instalaciones.

c.1) Menores. Agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc.

c.2) Mayores. Elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras mecánicas, aire acondicionado, etc.

d) Acabados o remates. interiores y exteriores.

Tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, impostas, cerrajerías, etc.

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

Art. 118. *Conservación*.

1. Obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (LUA-184 y sigs.).

2. Dentro del deber de conservar se engloban dos tipos de obras o intervenciones:

a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humildades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores de utilización congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de estas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles, en el caso de los monumentos, las obras, sustituciones o refuerzos realizados.

3. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones, que en conjunto motivan su catalogación.

Art. 119. *Restauración. Reconstrucción integral*.

1. Se trata de obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas.

2. Se distinguen dos niveles de intervención:

a) Restauración, o labores de intervención, con estrictos criterios científico, tendentes a la investigación del edificio para devolverle a su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras. artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones, o bien con materiales claramente diferenciados para su reconocimiento. llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen o alterar la tipología, para su utilización interior adecuada a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

b) Reconstrucción integral. Caso extremo de edificio catalogado en categorías de primer o segundo grado, pero en ruina inminente, o que debiendo ser o habiendo sido demolido en parte o en la totalidad, deberá reconstruirse fidedignamente en todos sus extremos o elementos estructurales, tipológicos y decorativos, tanto interiores como exteriores.

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

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

Art. 120. *Rehabilitación*.

1. Obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

2. Dentro de las intervenciones de rehabilitación se admiten distintos tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original.

a) Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas.

b) Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas, que no alteren la tipología espacial del inmueble, ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará por si solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales.

c) Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

d) Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.

e) Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble, con sustitución o llueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

f) En cualquier caso, deberán guardarse siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico. En especial, serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

g) Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujías, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso se autorizase por las Ordenanzas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

Art. 121. *Reestructuración*.

1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del espacio y volúmenes interiores existentes, incluyéndose la posibilidad de demolición o sustitución parcial de las estructuras internas, sin afectar en ningún caso a las fachadas exteriores ya sus remates, cuando las condiciones de seguridad estructural existentes sean precarias.

2. Dentro de este tipo de intervenciones, se engloba la sustitución con mantenimiento de fachada, cuando el interior del edificio no revista especial interés, según la inspección y pruebas Municipales, y su estado sea ruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación, interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada, conservando esta y sus remates o aleros y restaurándola; se autorizan incrementos de volumen, aprovechamiento, pisos nuevos y ampliaciones, según las Ordenanzas lo autoricen, con total libertad interior como si de obra nueva se tratase a partir de la fachada.

Art. 122. *Reconstrucción Elemental*.

1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del volumen existente, incluso la posibilidad de demolición o sustitución total o parcial, del edificio, incluidas fachadas.

2. La Reconstrucción Elemental afecta a edificios catalogados de tercer grado (ambiental), y no catalogados, cuando su interior no reviste especial interés. En este caso debe realizarse una reedificación aproximada o substancialmente igual a la preexistente demolida total o parcialmente, pero reproduciendo los elementos sustantivos de la fachada y el volumen exterior envolvente, sin aumento de aprovechamiento ni altura, ni alteración de perfiles cuando el Plan no lo permita, aceptándose mayor libertad de distribución interior, y en caso de que el Plan lo autorizase aumento de aprovechamiento interior o ampliaciones, según el grado y determinaciones señaladas para cada edificio en concreto.

SECCIÓN 3.ª

Compatibilización de las intervenciones según grados de protección

Art. 123. *Determinación de las obras precisas de intervención*.

1. Las obras precisas que se podrán o habrán de realizar en cada edificio concreto dependerán de:

a) El grado de protección asignado al edificio en Catálogo, para fijar la necesidad o admisibilidad de las obras pro puestas y sus alternativas.

b) La documentación aportada del inmueble y su inspección previa por los Servicios Técnicos Municipales.

c) Las Ordenanzas de aprovechamiento aplicables.

2. Las obras de intervención posible en todos los edificios se sujetarán al siguiente procedimiento:

a) Presentación de los documentos e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras propuestas.

b) Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, los Servicios Técnicos Municipales podrán, o bien proceder al informe de la letra c siguiente, o bien con carácter previo si el caso lo requiere, recabar informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección excavación o examen científico del inmueble o solar, para que aprecien su interés histórico o tipológico, y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan, corriendo por cuenta del propietario los gastos de dichos especialistas y de las obras que se realizaren.

c) Los Servicios Técnicos emitirán la Cédula de Calificación Urbanística e informe proponiendo las obras necesarias o admisibles y el destino o usos pormenorizados.

d) Con estos informes y determinaciones, se podrá proceder a la formulación del Anteproyecto o Proyecto de las obras o intervenciones que se pretenden realizar, con señalamiento de las partes que se conservan y las que se modifican, sustituyen, o crean de nueva planta.

Art. 124. *Documentación para la información del edificio*.

1. Para una más perfecta información de cada edificio, a efectos de la fundamentación científica del informe municipal que haya de determinar las obras precisas o necesarias y delimitar las admisibles en cada grupo de los inmuebles catalogados, o para las condiciones de intervención en los demás casos del Patrimonio Arquitectónico no catalogado, los documentos que podrán exigirse variarán, según el grado de protección, con arreglo al siguiente listado:

—Planos de información del estado actual.

a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1:100.

b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1:50.

c) Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1:100.

d) Planos de las zonas libres, jardines, patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, fuentes, tipo de aparejo de la pavimentación, etc.) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbustos, setos, etc.) a escala 1: 100.

e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimiento, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc. a escalas 1:50 a 1:20.

f) Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones, que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

—Documentación histórica e historiográfica del inmueble, caso de ser conocible con referencia a:

a) Autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.

b) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.

c) Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos de Caspe.

—Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachada, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre.

2. A los Planos y Documentos Técnicos preceptivos del Anteproyecto, Proyecto Básico o del Proyecto de Ejecución propuesto, se acompañarán las fotografías, foto-montajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala, e integración con el ambiente urbano.

3. Los Servicios Técnicos Municipales podrán solicitar cualquier tipo de los documentos señalados en el nivel de Anteproyecto.

Art. 125. *Intervenciones compatibles en edificios catalogados*.

1. Patrimonio Catalogado:

Protección Integral:

—Conservación.

—Restauración o reconstrucción integral.

—Rehabilitación condicionada.

Protección estructural:

—Conservación.

—Restauración o reconstrucción integral.

—Rehabilitación.

Protección Ambiental:

—Conservación.

—Restauración o reconstrucción integral.

—Rehabilitación

—Reestructuración

—Reconstrucción de elementos

—Reconstrucción elemental

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

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

3. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio. como deber que corresponde al propietario, como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y consolidación, siempre compatibles con el edificio.

4. En todo edificio catalogado en cualquier grado o no catalogado, será posible realizar las obras de intervención apropiadas al grado precedente en el orden de mayor a menor conservación.

5. La catalogación de edificios y elementos del Patrimonio Arquitectónico recogida en este Plan con arreglo al grado que se asigna a cada edificio, no confiere por principio el derecho al propietario a realizar todas las obras e intervenciones que se recogen indicativamente para cada nivel, dependiendo de la información preceptiva, referida en los artículos precedentes, la determinación de las obras admisibles. Incluso en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno, cuando se produjeran hallazgos de interés, en virtud de la legislación aragonesa de Patrimonio Cultural, podrá incoarse el oportuno expediente de protección en los términos fijados por la LPCA según el grado de interés del hallazgo, siéndole de aplicación, provisionalmente, el régimen previsto en la misma.

Art. 126. *Intervenciones en edificios de protección integral (grado I)*.

1. Las obras necesarias, serán las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

2. Solo se permitirán como admisibles obras sociales justificadas de recuperación, modernización. o incluso reconstrucción integral. según cada edificio y estado de sus elementos o partes, siendo recomendable estas últimas intervenciones y el uso activo del mismo cuando su mal estado y función urbana lo requieran para garantizar su conservación.

3. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus con secuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y solo con los métodos y cautela de la restauración.

4. Los documentos exigidos serán todos los indicados en el Art. 120, extremando su elaboración y su obtención historiográfica, en archivos, bibliotecas y museos.

Art. 127. *Intervenciones en edificios de protección estructural (grado II).*

1. Las obras necesarias serán las precisas de conservación y restauración o reconstrucción integral.

2. Solo se permitirán como admisibles obras parciales tendentes a la rehabilitación, según cada edificio y el estado concreto de sus elementos o partes.

3. Los usos admisibles y la documentación serán como los contenidos en el grado I precedente.

Art. 128. *Intervenciones en edificios de protección ambiental (grado III).*

1. Las obras necesarias serán las imprescindibles de conservación de los elementos visibles (fachadas, cubiertas. patios. etc.), que han motivado su catalogación. sin perjuicio de que la inspección del inmueble aconsejara la restauración o rehabilitación de otros elementos significativos interiores o no visibles.

2. Serán obras admisibles todas las demás referidas, incluso la demolición y reconstrucción fidedigna o elemental de la fachada del edificio, sometidas a su previa autorización en cada caso.

3. La documentación exigible será la del Art. 120. Las obras serán inspeccionadas por los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 129. *Intervenciones en edificios o elementos impropios.*

1. Cuando el edificio estuviese en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo, se estará a lo dispuesto en LUA-75 y en el Capítulo II del título VI de estas normas urbanísticas.

2. Si su inadecuación al ambiente fuese de carácter adjetivo, conforme al mismo artículo de las presentes, podrá imponérsele la supresión de los añadidos impropios o la modificación de su fachada, como condición para obtener la licencia de cualquier obra que se solicitase en él (LUA-75, LUA 218 y LUA 252).

CAPÍTULO III

Conservación del medio ambiente urbano

Art. 130. *Tratamiento de elementos visibles.*

1. En aplicación de LUA-252, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1 m de alto, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 3 m de alto medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y entre ellos elementos estructurales de arriostramiento, celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.

Se prohíben las tapias macizas de cualquier cerramiento superiores a 1m, excepto en monumentos declarados, cuando estos cerramientos forman parte del monumento histórico.

Art. 131. *Protección del patrimonio arbóreo.*

1. El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. Para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, será precisa la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes conforme a LUA-218 y 236.

2. Toda solicitud de licencia para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano, llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.

El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado, sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana, o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como transplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

3. Queda prohibido el arranque, la tala, el corte y cualquier clase de daños a los árboles “singulares”.

4. Cuando, previa petición razonada y documentada del solicitante, se acuerde lo inevitable del arranque o tala de algún árbol no singular, se estará a lo siguiente:

a) Por cada árbol que deba arrancarse, deberán reponerse el número de ejemplares de la misma especie que a continuación se detalla, en el lugar y condiciones indicadas por los Servicios Municipales. Tal condición podrá ser sustituida por el ingreso, en la Depositaría del Ayuntamiento, de la cantidad económica a que ascienda tal actuación, destinada a la partida presupuestaria destinada a la adquisición de árboles y plantas.

b) Valoración. Independientemente de la singularidad y circunstancias que puedan concurrir en cada árbol concreto, la valoración se realizará sobre la circunferencia del árbol, medida a 1,30 m del suelo, y de forma genérica se estará a la siguiente valoración mínima:

—árboles de hasta 20 cm: 5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm.

—árboles de hasta 40 cm: 5 × 5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm.

—árboles de hasta 60 cm: 10 × 5 ud., o su precio de suministro en vivero de 20 cm.

—árboles de más de 60 cm: se estará en cada caso a la valoración concreta de la actuación, no siendo ésta nunca inferior al valor de 50 árboles de circunferencia de 20 cm.

5. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido, dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Art. 132. *Criterios y condiciones para las obras de urbanización.*

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

a) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras o aparcamiento.

b) Tender a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

c) Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y/o peatonales, y en zonas de aparcamiento.

d) El proyecto de diseño de las plazas públicas deberá someterse necesariamente a la consideración de los vecinos, cuando menos un mes de información pública, antes de su aprobación.

2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones, irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

3. En obras de pavimentación, se tenderá a maximizar las superficies permeables (pavimentos porosos, jardines, alcorques, etc.).

4. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

5. Se procurará concentrar, en lo físicamente posible, todos los elementos de señalización o servicio, minimizando los obstáculos al peatón.

6. Los contenedores para recogida selectiva de basuras serán preferentemente del tipo “soterrado”.

7. En el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potenciará la plantación de árboles de sombra, y se reducirá al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento; en general, la superficie de césped y flores en cualquier jardín, no excederá del 15% del total de la misma.

8. Siempre que sea posible el alcantarillado se diseñará mediante red separativa de aguas negras y aguas pluviales.

9. Se tenderá a diseñar red separativa para agua tratada (potable) y no tratada (riego, etc.). Se evitará la utilización de conductos de PVC en la red de agua potable.

10. En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios.

Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. Cuando no se pudiera garantizar dicho caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que este sea de 500 l/min. Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal indicado.

11. Las infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística se sujetarán a las normas UNE (133100-1 Canalizaciones subterráneas; 133100-2 Arquetas y cámaras de registro; 133100-3 Tramos interurbanos; 133100-4 Líneas aéreas; 133100-5 Instalación en fachada).

12. La normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas dictada por las distintas Administraciones públicas con competencias en materias de protección del medio ambiente, la salud

pública, la seguridad pública, la defensa nacional, la ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público, deberá ser publicada en un diario oficial de ámbito correspondiente al de la Administración competente (s/. art. 29.2.a) de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones).

Art. 133. *Vertidos a la red de alcantarillado*.

1. Vertidos a la red de alcantarillado.

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

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

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.

d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.

e) Materiales colorantes solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.

2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

2. Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

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

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

3. En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas.

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

4. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

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

Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua y acequias.

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

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

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

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

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

A los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a la red municipal de alcantarillado existente, además del coste de las redes de conexión, se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las cargas urbanísticas fijadas en el punto 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

Art. 134. *Conservación del medio ambiente urbano*.

1. De conformidad con el art. 13 de la Ley 10/66 de 10 de marzo sobre Expropiación forzosa y servidumbre de paso para instalaciones, y art. 25 y 29 de su Reglamento, Decreto 2619/66 de 20 de octubre, en suelo residencial se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

2. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo residencial urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas. Las Compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, contadores, etc., para sus servicios, vistos en las fachadas de los edificios, debiendo modificar o retirar los ya enclavados, a instancia del Ayuntamiento.

3. Se declaran "fuera de ordenación" todas las líneas de AT/MT/BT eléctricas y las telefónicas, aéreas o vistas en fachada, así como los postes, palomillas, contadores, etc. vistos en fachada, en todo el SU de uso residencial, o en el que vaya adquiriendo esta condición en desarrollo del planeamiento.

4. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación, preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., para acometidas subterráneas.

5. La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.

6. Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como aparatos de climatización y antenas parabólicas en fachadas visibles desde la vía pública.

TÍTULO VI

Régimen jurídico de la edificación

CAPÍTULO I

Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico

Art. 135. *Obligación genérica de conservación de las edificaciones*.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística (LUA-251).

2. El Alcalde podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en LUA-221 a 228, o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder, de acuerdo con LUA-255 y RDU-10.3.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde s/. LUA-251, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde este alcance; cuando lo rebasaren, y para obtener mejoras de interés general, podrá subvencionarse, de acuerdo con LUA-253 y RDU-11.2.

4. Se entenderán obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad, y los propios de carácter estético de la presente Normativa.

b) Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, excluido el valor del suelo (LUA-251).

5. Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaren estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble (LUA-258 a 260), o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general en edificios catalogados, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (LUA-253).

Art. 136. *Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado*.

1. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma, requeridas por el presente Plan, para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público (LUA-251).

2. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y monumentos de análoga índole, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ayuntamiento.

3. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, será de inmediata aplicación los efectos suspensivos previstos en caso de concesión de licencia.

4. Se prohíben y se declaran expresamente "fuera de ordenación", toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados en cualquier grado.

5. Los edificios, elementos, instalación o conjuntos catalogados, cuya declaración de estado ruinoso pueda establecerse, se procederá a su demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, siendo obligatoria la presentación de anteproyecto previamente a cualquier demolición, ajustándose este a la reproducción, siempre que el criterio de vivienda actual lo permita, del edificio, partes o elementos a demoler. La reconstrucción del edificio o partes, según Proyecto que desarrolle el Anteproyecto aprobado, deberá realizarse en un plazo no superior a 5 años.

6. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de los técnicos competentes.

CAPITULO II

Edificios y usos «fuera de ordenación»

Art. 137. *Naturaleza y alcance del concepto de "fuera de ordenación"*.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación. (LUA-75.1).

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (LUA-75.2).

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas. (LUA-75.3).

3. Los edificios erigidos legalmente con arreglo al planeamiento anteriormente vigente (antes de la aprobación del presente PGOU) y siempre que no estén afectados por sistemas de viario, espacios libres o equipamiento, no se consideran "fuera de ordenación" aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el nuevo planeamiento.

Estos edificios podrán ser objeto de las siguientes clases de obra:

—de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el plan

—de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene

—de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento

—no podrán ser objeto de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el nuevo planeamiento.

4. Ningún edificio catalogado por su interés monumental, arquitectónico o ambiental será considerado fuera de ordenación.

5. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter sustantivo", aquellas parcelas, edificios o instalaciones no catalogados, que constituyan "edificación o elemento impropio" por hallarse actualmente con una calificación o uso global del suelo contrario al señalado en el Plan o por afectar a sistemas (viario, espacios libres, equipamientos) previstos por el PGOU.

6. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en la circunstancia del número anterior, por razones sociales y económicas, y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos de LUA-75.3.

Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no serán consideradas en tal caso como excepción.

7. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter adjetivo" las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas del Plan de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente ya su grado de Protección exigibles por las presentes Ordenanzas, y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación o reforma que corresponde a los propietarios conforme a LUA-236 y 251.

CAPITULO III

Estado ruinoso de la edificación

Art. 138. *Condiciones para la declaración de ruina*.

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso [LUA-258 y 251] cuando en ella concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a le edificación supere el límite del deber normal de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable..

b) Cuando el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de las dos últimas inspecciones periódicas, sumado al de las que deban ejecutarse, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación.

2. Antes de declarar la ruina de una edificación, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. En tal caso, el propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en LUA-221 a 228.

5. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

6. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido, el Alcalde podrá disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario, ni implique la declaración de la situación legal de ruina.

TÍTULO VII

Condiciones generales de la edificación y sus usos

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Art. 139. *Aplicación. Ámbito.*

1. El presente Título, al igual que las restantes prescripciones del Plan, serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio, igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en la LUA.

2. Las Ordenanzas de la Edificación, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la Normativa aplicable existente con anterioridad.

3. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de Planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o complementando el presente Plan, se atendrán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.

4. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

5. Su aplicación e interpretación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Caspe.

SECCIÓN 1.ª

Definiciones

Art. 140. *Solar.*

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme al PGOU.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía pública o plaza, que tenga acceso rodado, calzada pavimentada, encintado de aceras, y alumbrado público, y disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado, y suministro de energía eléctrica. (LUA 15 y 12 a).

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que aún careciendo del requisito a), se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de urbanización o de obras ordinarias aprobado por el Ayuntamiento y con las condiciones de LUA-239 o 240, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

3. La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por el PGOU, o esté incluida en alguna "unidad de ejecución".

Art. 141. *Alineaciones y rasantes.*

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

2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, será la definida por la línea de edificación actual.

3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.

4. Alineación oficial de fachada. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no, coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.

5. Parcela edificable. Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

6. Finca fuera de alineación. Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

7. Finca remetida. Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

8. Retranqueo. Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de calle.

9. Rasante oficial. Será la marcada en el Plan, o Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

10. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

11. Plano de rasante es el plano horizontal situado en la media de las cotas de rasante (natural o modificada) de los vértices de ocupación del edificio; plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que este contacta con la rasante natural o modificada del terreno (la más baja de las dos), o con la rasante oficial.

Art. 142. *Superficies. Alturas.*

1. Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos cerrados y abiertos (excepto aleros y vuelos sobre espacio público), y construcciones bajo rasante. Se exceptúan del cómputo las piscinas y balsas descubiertas.

2. Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados computarán como el 100% de su superficie, forjada o cubierta, cuando estén limitadas por, al menos, 3 caras cerradas, y el 50% en los demás casos.

Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificada, los porches públicos y pasajes de acceso a espacios públicos interiores de manzana o parcela.

3. Superficie máxima ocupada en planta. y la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.

4. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

5. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

6. Fondo edificable. Se define como la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

7. Edificabilidad. Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse de modo absoluto, en cifra total de metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo, metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas), por cada metros cuadrados de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.

8. Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

9. Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

10. Espesor de forjado. Es la suma de los correspondientes a solado, forjado, incluido cielo raso y aislantes.

11. Altura libre de los pisos. Es la distancia de la cara del pavimento, a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Art. 143. *Espacios libres de la edificación.*

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

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

Art. 144. *Plantas de la edificación.*

1. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio, cuyo techo (cara superior) está más de 1 m sobre la rasante de la acera, y/o cuyo piso está hasta un máximo de 0,50 m bajo rasante ó 1 m por encima de dicha rasante.

2. Semisótano.

Se entiende por semisótano, la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera, siempre y cuando su techo (cara superior) se encuentre entre 0,50 y 1 m sobre dicha rasante (en la definición de alturas se les denomina media planta). No computa a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación.

3. Sótano.

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 m sobre la, rasante. No computa a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación.

4. Ático.

Se entiende por "planta ático" la última planta habitable del edificio, comprendida bajo planos inclinados a 45º apoyados en el borde de las alineaciones oficiales exteriores (o de calle) o interiores (de patios de manzana), o aleros si los hubiere en dichas alineaciones.

En edificios alineados a vial deberá retranquearse como mínimo 3 m de las alineaciones oficiales exteriores (o de calle). En edificios en POL deberá retranquearse como mínimo 3 m de las alineaciones de, al menos, 2 fachadas.

Computan tanto a efectos de edificabilidad como de número de plantas.

5. Planta bajo-cubierta.

Se entiende por "planta bajo-cubierta" (o "falsa"), la planta habitable situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal.

A efectos de edificabilidad computa la superficie construida de la planta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,50 m.

En la definición de alturas se les denomina BC o media planta (1/2 planta).

6. Entreplanta o altillo.

Se entiende por entreplanta o altillo la planta de la edificación, situada en el seno de otra planta, a la cual está abierta, y separada un mínimo de 3 metros de cualquier fachada. No computan a efectos del número de plantas, pero sí a efectos de edificabilidad.

7. Espacios bajo cubierta.

Se entiende espacio bajo cubierta, el situado directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta y no un forjado horizontal. No son habitables, si bien pueden destinarse a trasteros o instalaciones comunes del edificio. No computan a efectos de edificabilidad ni de número de plantas.

Art. 145. *Usos*.

1. Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas, que se señalan en las presentes normas.

2. Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en las presentes normas.

3. Usos tolerados. Son los usos actualmente existentes y legalmente autorizados que resultan disconformes con el Plan (en situación de "fuera de ordenación"), y que se permiten hasta la desaparición de los mismos; no podrán ampliarse, ni implantarse usos similares.

4. Edificio exclusivo. Es aquel en el cual en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

SECCIÓN 2.ª

DISPOSICIONES COMUNES

Art. 146. *Altura máxima y número de plantas*.

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles.

No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle (ED) para la reordenación de volúmenes con objeto de adaptarse a condiciones particulares o singulares, con la condición de que no resulten lesivos al interés general, ni supongan un mayor aprovechamiento o edificabilidad, y cuenten con una justificación urbanística razonable.

2. Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PGOU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

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

N.° máximo plantas	Altura máxima (m)
PB	4,5
PB + 1	7
PB + 1 + 1/2 (BC o SS)	8,5
PB + 2	10
PB + 2 + 1/2 (BC o SS)	11,5
PB + 3	13
PB + 3 + 1/2 (BC o SS)	14,5
PB + 4	16
PB + 5	19
PB + 6	22

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

La planta ático computa como una planta.

4. Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los faldones de cubierta, cuartos de máquinas del ascensor, cuartos de instalaciones, cajas de escalera, elementos complementarios, trasteros, y en ningún caso espacios habitables, con una altura máxima de 3.5 m.

5. El número máximo de plantas está señalado en los planos correspondientes en cada una de las actuales parcelas o zonas. En el caso de que no se señale la altura expresamente, se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas.

6. Las alturas de las edificaciones se medirán:

a) En ordenación según alineación de vial:

• En la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m; si sobrepasara esta longitud, deberá escalonarse la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m y se tomará en el punto medio de cada tramo

• En casa con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente; estas alturas deberán mantenerse en una profundidad mínima de 5 m, y podrán mantenerse una profundidad máxima de 12 m; la línea que une los fondos así definidos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela

• En casa con fachada en esquina a calles de diferente tolerancia de altura, podrá tomarse la altura correspondiente a la calle de mayor permisividad de altura, que solo podrá mantenerse en un fondo o longitud de 12 m desde la esquina.

• Si la rasante de calle tiene una pendiente superior al 10% será obligatorio el escalonamiento de la construcción por tramos de una longitud máxima de 10 m, midiéndose las alturas en el punto medio de cada tramo.

b) En ordenación de parcelas de ordenación libre:

• la altura y número de plantas se consideran referidas al plano de rasante inferior del edificio, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m.

7. La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren, y no podrá superar la altura de fachada a calle en más de 1,50 m.

Art. 147. *Altura de las plantas*.

1. Planta baja.

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

Las plantas bajas destinadas a vivienda (en todos sus puntos) estarán elevadas como mínimo 20 cm sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Plantas habitables.

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

3. Plantas sótano y semisótano.

No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótano.

Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.

Su altura libre mínima será de 2,5 m.

Si el sótano o semisótano se dedica a aparcamientos su altura libre mínima será 2,20 m.

4. Entreplantas.

En las plantas bajas no destinadas a vivienda, se permitirán entreplantas cuando formen parte del local ubicado en dicha planta y no tengan acceso independiente desde el exterior.

Tendrán una superficie menor del 70% de la de planta baja.

La altura libre mínima debajo y encima será de 2,50 m, salvo que la parte superior se destine a espacios de utilización esporádica (aseos, depósito de materiales, etc.) en cuyo caso la altura libre mínima será de 2,20 m.

Art. 148. *Patios de parcela*.

1. A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura H se medirá desde el nivel de piso de la vivienda más baja cuyas habitaciones ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, no computándose los remates de la caja de escalera y ascensor.

2. Patios cerrados. Se estará a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación (CTE), cumpliendo en todo caso los mínimos siguientes, que se establecen en función del uso de las habitaciones que abran a ellos:

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

Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.

3. Patios abiertos.

El frente abierto F no será inferior a 1/6 de la altura del patio H con un mínimo de 3 m.

La profundidad P no será superior a 1,5 F cuando al patio den dormitorios o estancias, ni a 2F cuando al patio solo den cocinas, aseos o escaleras.

Serán admisibles los patios abiertos que cumplan los requisitos de círculo inscrito y luces rectas de los patios cerrados, siempre y cuando a ellos no den estancias.

No tendrán la consideración de patio los retranqueos de fachada, ya sean al exterior o a patio, cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos. Las paredes de los patios abiertos se considerarán como fachadas a todos los efectos.

4. Todos los patios deberán tener acceso.

Art. 149. *Entrantes, salientes y vuelos*.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

2. El vuelo máximo será en general de 1/10 de la anchura de la calle.

3. Los vuelos a patio de manzana serán, como máximo, iguales a los permitidos en fachada principal.

4. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; estos solo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera.

5. Los cuerpos salientes, deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

6. El volumen máximo de cuerpos volados cerrados será:

Vv. máx. = $S_{F+4} \times v/2$

Donde: S_{F+4}: Superficie fachada a cota superior a 4 m.

v: Vuelo máximo en la zona.

7. Sin perjuicio de lo que específicamente se señale en la regulación de Zonas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,50 m respecto de la alineación oficial.

8. Excepto en casco antiguo, se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados ni a su anchura; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere; las terrazas entrantes aparecerán a una distancia mínima de 50 cm de la medianería.

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

Art. 150. *Fachadas*.

1. Las traseras, fachadas posteriores, y en general paramentos que hayan de quedar vistos, siquiera sea temporalmente, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de fachada principal.

2. No se permiten los porches más que en los lugares señalados explícitamente o los que se reflejen en los Estudios de Detalle de la zona afectada debidamente aprobados.

3. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado en la alineación de la vía pública.

4. Los cerramientos o vallados de parcelas con edificios retranqueados serán diáfanas o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica de altura no superior a 1 metro, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 metros de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

5. Todos los solares deberán vallarse con la solidez suficiente y una altura mínima de 2 m.

6. Modificación de fachadas.

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

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

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

7. Instalaciones.

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

Los equipos de acondicionamiento o extracción en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera.

Las placas solares y antenas, tanto de uso colectivo como las individuales, se ubicarán en la cubierta general de edifico o en el interior de los huecos de fachada de modo que no incidan significativamente en la composición de la fachada.

8. Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta, o cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 m, respetando en todo caso el arbolado

9. Toldos.

Se tolerará la colocación de toldos en establecimientos, siempre que en cualquier punto la altura mínima sobre rasante de la acera sea de 2,50 metros; su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 m, respetando en todo caso el arbolado.

10. Puertas.

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

Art. 151. *Medianerías*.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse en forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o público, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo Proyecto de Reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que este estableciera según la importancia de tales medianerías, en el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

4. Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras los gastos que ocasione dicho tratamiento.

Art. 152. *Cubiertas y tejados*.

1. Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de las manzanas en que se encuentre la edificación.

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas estarán formadas por planos con una pendiente mínima del 30% y máxima del 50% con respecto al plano horizontal; la cumbrera que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3,5 metros sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir con esta condición, si fuese necesario o conveniente.

Las cubiertas de naves tendrán una pendiente comprendida entre el 0 y el 50%.

3. El espacio resultante bajo cubiertas inclinadas no será habitable, si bien puede destinarse a trasteros o instalaciones comunes del edificio.

4. Todo elemento que sobresalga de los planos de cubierta, será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.

5. En cubiertas inclinadas se permiten placas solares y lucernarios para acceso a la misma, o iluminación de escaleras o falsas, siempre que se sitúen en los planos inclinados de la misma; no se permiten por contra mansardas, buhardillas u otros elementos análogos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta.

Art. 153. *Aparcamientos*.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta, estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obra, el número de plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante.

2. Cuando se trate de obras de reforma, reestructuración o ampliación en edificios catalogados, los aparcamientos podrán no disponerse siempre que sea expresamente autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.

3. Cuando la parcela sea claramente inaccesible al vehículo, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma; ello será justificado mediante el preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos generadores de tráfico (uso comercial, garaje, industrial, etc.) en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

5. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán como mínimo:

• Una plaza por cada 100 metros cuadrados (o fracción superior) construidos de vivienda o apartamento.

• Una plaza por cada 10 plazas o 100 metros cuadrados (o fracción superior) construidos de uso hotelero, o sanitario.

• Una plaza por cada 5 empleados o 100 metros cuadrados (o fracción superior) construidos de uso comercial o industrial.

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

6. Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán como mínimo las contenidas en la legislación de VPO.

7. Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes (en cualquiera de los casos señalados).

CAPÍTULO II

Condiciones generales de uso de la edificación

Art. 154. *Clasificación de usos*.

Los usos posibles de la edificación se clasifican en:

a) Uso de vivienda.

b) Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

c) Uso de industria y almacenes.

d) Uso comercial, de oficinas y hostelería.

e) Uso público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario- asistencial, religioso y espectáculos.

Art. 155. *Viviendas*.

1. Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro, con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con acceso común desde la vía pública para varias residencias.

3. Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, no menor de 40 metros cuadrados útiles.

4. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:

a) Que tenga huecos directos a una calle, plaza o jardín de dominio y uso público, accesible a vehículos de emergencia.

b) Que tenga huecos directos a un espacio libre, de uso público, permanentemente accesible (sin puertas de cierre) a vehículos de emergencia, en el que se pueda inscribir una circunferencia de 15 m de diámetro mínimo.

c) Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 5 m a la que recaigan habitaciones vivideras.

5. Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar más su situación de vivienda interior.

6. No se consentirán viviendas en sótanos, semisótano, entreplantas, o espacios bajo cubiertas inclinadas.

7. Las condiciones espaciales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO-VPA, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas. La pieza de cocina-comedor será admisible únicamente en viviendas de uno ó dos dormitorios y superficie útil menor de 60 m^2. Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se regirán por sus disposiciones específicas.

8. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de las personas con discapacidad, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999).

9. Las nuevas edificaciones próximas a fuentes de ruido (carreteras, ferrocarril, industrias, etc.), deberán incluir en su Proyecto estudios de determinación de los niveles sonoros esperables, así como los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, BOE 18/11/2003; RD 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y RD 1367/2007, de 19 de octubre que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas) y en su caso en la normativa autonómica.

Art. 156. *Garaje. Aparcamiento. Servicios del automóvil.*

1. Se denomina, garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2. Se denominan estaciones de servicio, a los establecimientos de expendeduría de carburantes para vehículos.

3. Se consideran talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles. A los talleres del automóvil les será de aplicación la Normativa referente a uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

5. Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer al tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.

6. Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública a este objeto.

Art. 157. *Industria. Almacenes.*

1. El uso industrial se clasifica en:

a) Taller familiar-artesano.

b) Pequeña industria.

c) Industria ligera.

d) Industria limpia.

e) Industria pesada.

2. Taller familiar-artesano.

Se caracteriza ésta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

Condiciones:

• Superficie máxima: 200 m^2.

• Ruido máximo: 30 Db medidos en el exterior y locales colindantes.

• N° máximo de operarios: 20.

• Es compatible con el uso residencial, en planta baja o piso.

3. Pequeña industria.

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

Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

Condiciones:

• Superficie máxima: 500 m^2.

• Ruido máximo: 35 Db medidos en el exterior y locales colindantes.

• Es compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, plantas bajas, patios de manzana, o parcelas interiores.

4. Industria limpia.

Se caracteriza por albergarse en edificaciones de gran superficie y fachada a la vía pública con emplazamiento en el casco urbano, de forma que el conjunto identifique al establecimiento de que se trate, creando imagen (industria escaparate).

Comprende usos industriales con gran superficie de exposición (venta de muebles, de materiales de construcción, de vehículos, etc.), así como determinados tipos de industria alimentaria cuya normativa sanitaria impide su emplazamiento en zonas industriales al uso.

Industria admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes. La actividad no debe transmitir molestias (ruidos, emanaciones o peligros especiales) al exterior.

Condiciones:

• Ruido máximo: 35 Db medidos en el exterior y locales colindantes. .

5. Industria ligera.

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

Condiciones:

• Ruido máximo: 45 Db medidos en el exterior y locales colindantes.

• Industria incómoda, admitida totalmente aislada en edificios independientes.

6. Industria pesada.

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

Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

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

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

—Ley 7/2006 de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón

—Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre: Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (RAMINP).

—Ley 38/72 de 22 de Diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

—Decreto 833/75 de desarrollo de la Ley 38/72 sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

—Real Decreto 1254/1999 de 16 de julio, sobre medidas de control de riesgos inherentes a accidentes graves en los que intervengan peligrosas

—Cualquier otra disposición concordante, que sea aprobada durante el plazo de ejecución del Plan.

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

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

Art. 158. *Comercial. Oficinas. Hostelería.*

1. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de la rúbrica 52, de Ia Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

2. Los Comercios al por mayor (rúbrica 50 y 51 CNAE), serán asimilados a la categoría de pequeña industria, o industria ligera.

3. Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 metros cuadrados solo podrán emplazarse en calles pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

4. Cualquier proyecto comercial en gran superficie que quisiera instalarse deberá realizar la tramitación previa del informe o licencia comercial siguiendo el procedimiento de "usos no previstos" en el Decreto 172/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón,

5. Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 85, y 91 de la CNAE).

6. Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:

a) Servicios de restaurante, cafés, etc., con o sin espectáculos (rúbricas 553, 554 y 555 de la CNAE).

b) Servicio de hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rubricas 551 y 552 de la CNAE). Por constituir un uso público, es protegido en general, allí donde existe actualmente.

7. Los locales destinados a uso comercial, de oficinas, o de hostelería. dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 159. *Uso público*.

1. En este uso genérico, se incluyen los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente, dominio privado comunitario), que comprende exclusivamente:

—Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
—Zonas deportivas de recreo y expansión.
—Centros culturales y docentes.
—Centros sanitario-asistenciales.
—Centros religiosos.
—Espectáculos en general.
—Servicios administrativos.

2. Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, incluidos como sistema general o local, serán de dominio y uso público.

3. El Ayuntamiento señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en el Plan), el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan para uso de dotaciones y equipamientos comunitarios, según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.

4. Las cesiones obligatorias y gratuitas que el PGOU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme al RG 46, 197 y 198.

5. Espacios libres. Espacios con carácter de uso público, destinado a caminar, circular, pasear, estar, etc., quedan incluidos en estos conceptos los parques, paseos, calles, plazas, zonas de juego, etc.

Condiciones. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.

6. Zonas deportivas. Se consideran así los campos de deportes en todas sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular o público.

Condiciones. Sus instalaciones, se atendrán a las disposiciones específicas vigentes.

7. Centros culturales. Se consideran incluidos en los mismos, los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, del tipo de centros cívicos, salas de reunión, hogares de juventud, biblioteca, casas de cultura, museos y pinacoteca, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatro de aficionados, tele-clubs, etc.

Condiciones. Cumplirán las establecidas por los usos de comercio, industria, vivienda, y espectáculos que le fueran de aplicación.

8. Centros docentes. Incluye los espacios, edificios y locales, destinados a funciones docentes, que se consideren de obligatoria determinación en los planes, y que corresponden a los siguientes niveles educativos:

a) Centros de educación infantil y primaria.
b) Centros de educación secundaria.
c) Centros de Bachillerato.
d) Centros de Formación Profesional.
e) Centros especiales.

Condiciones. Las construcciones de este tipo se atendrán en todo a lo dispuesto por el Ministerio y Consejería de Educación.

9. Centros sanitario-asistenciales. Corresponde a los edificios o instalaciones destinadas al tratamiento y alojamiento de enfermos, y los dedicados a prestar servicio a aquellas personas que por su carácter y situación lo requieran.

Se clasifican de la siguiente manera:

a) Equipamiento asistencial: guarderías, residencias de ancianos, etc.

b) Equipamiento sanitario: Centros de Higiene y Dispensarios Locales, Centro Sanitario Subcomarcal, Ambulatorios, Policlínicas, Hospitales o Centros Sanitarios Comarcales y Especiales.

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

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

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

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

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

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

a) Servicios Administrativos:
Ayuntamiento. .
Juzgado.
Organismos de la Administración del Estado.
b) Servicios de Orden:
Comisarías y cuarteles de la Guardia Civil. .
Centros de detención.
Policía Municipal y de Tráfico.

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

13. Servicios de Higiene y Prevención. Se engloban en este epígrafe:
Servicio de recogida y eliminación de residuos.
Matadero.
Cementerio.

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

CAPÍTULO III

Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones

Art. 160. *Condiciones generales*.

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, subida de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley del Medio Ambiente Atmosférico, Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (RAMINP), y demás disposiciones complementarias.

Art. 161. *Servicios en locales públicos*.

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

Art. 162. *Supresión de barreras arquitectónicas*.

1. Todos los lugares de uso público (supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.), tendrán previstos en sus elementos de uso común (tales como accesos, urinarios, ascensores, etc.), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de personas con discapacidad, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación que fueran necesarios.

2. En todos los edificios se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999).

Art. 163. *Normativa específica de la edificación*.

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

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

CAPÍTULO IV

Zonas

Art. 164. *Tipos de ordenación*.

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

1. Edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras (o pareada en su caso), a lo largo del frente continuo de un vial, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable, la altura reguladora máxima, número de plantas máximo, y ocupación de edificaciones auxiliares de planta baja.

2. Parcelas de ordenación libre.

Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas, sin prefigurar la localización de las edificaciones, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de un porcentaje máximo de ocupación, índice de intensidad de edificación o edificabilidad, altura y número de plantas máximo, y en su caso unas distancias a linderos de parcela.

3. Volumetría específica.

Corresponde a ordenaciones en las que la edificación, regulada a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, o de un modo concreto a través de los volúmenes definidos por el PGOU.

Art. 165. *Zona de Casco Antiguo (CA).*

1. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes, y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.

2. Parcelación.

a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, salvo en las Unidades de Ejecución definidas por el Plan.

b) Parcela mínima:

—Superficie: 100 m².

—Longitud mínima de fachada 5 m.

—Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Alineaciones.

a) Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de ordenación modificación de la misma.

b) En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse éstos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles transversales.

4. Ocupación.

a) Se distingue entre de la planta baja y la de las plantas alzadas, y entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.

b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m, excepto las edificaciones que la superan actualmente las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas. Se establece un fondo siempre autorizable de 8 m.

—Planta baja:

• edificación principal:

Fondo máximo: 15 m

Fondo mínimo (siempre autorizable): 8 m

• edificaciones secundarias: 100%

—Plantas alzadas:

• edificación principal:

Fondo máximo: 15 m

Fondo mínimo (siempre autorizable): 8 m

c) Para la supresión de barreras arquitectónicas a la accesibilidad, y con carácter excepcional, podrá permitirse la instalación de ascensores en edificios existentes aún cuando se supere el fondo máximo regulado.

5. Alturas.

La definición de alturas se realiza para la edificación principal s/. manzana o frente de manzana por referencia al número máximo de plantas.

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

En edificaciones secundarias, la altura máxima será de PB/4,5 m.

6. Cubiertas.

a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre 25% y 35%, y contará con alero similar al de las edificaciones catalogadas de su entorno. No se permiten faldones convexos con dos pendientes, ni azoteas o terrazas en la cubierta de la edificación principal, si bien las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.

b) El material de cubiertas inclinadas será similar a los de los edificios catalogados de su entorno y en todo caso teja árabe cerámica de los colores tradicionales en la zona (gama amarillo -rojo teja).

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

d) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán bajo los faldones de cubierta.

e) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el alero tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal, con altura máxima de 1,20 metros sobre cota de cumbrera. La superficie de estos elementos será menor del 10% de la superficie total cubierta. El material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

7. Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona o similares; a este fin, se consideran materiales tradicionales, aquellos utilizados originalmente en edificios catalogados (revestimientos continuos o jaharrados o ladrillo cara-vista), debiendo justificarse este extremo en el proyecto demostrando la adecuada inserción en el entorno.

b) En el caso de que la edificación no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos; en él podrá haber puertas de peatones o vehículos, para el acceso al interior de la parcela.

8. Huecos.

a) Forma y proporciones: vertical hasta cuadrada

$2a \geq h \geq a$: [h=altura del hueco/a=anchura del hueco]

b) Distancia mínima a medianerías: 1/2 a

c) Proporción hueco/macizo menor del 50%

d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos), debiendo ser éstos macizos y con zócalo.

e) Se permiten solanas bajo cubierta, según la tipología tradicional, siempre que tengan una profundidad libre mínima de 3,5 m, quedando prohibidas otras terrazas entrantes.

f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

9. Vuelos.

d) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo este último obligatorio; no se permiten tribunas o miradores cerrados, si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 10 m de ancho, siempre que la tribuna o mirador sea un elemento acristalado con carpintería (de madera o metálica), adosado a fachada, y en ningún caso de obra; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.

e) Vuelo máximo de aleros: 60 cm.

f) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm en calles de anchura mayor de 4 m, y 30 centímetros en calles de ancho igual o menor de 4 metros Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.

g) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm; las barandillas serán de hierro macizo; la proporción del hueco a balcón será: $2a \geq h \geq 1{,}5a$.

10. Escaleras.

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

11. Usos.

a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público, que ocuparán como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.

b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

• hostelería

• comercial y oficinas

• almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja

• garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

Art. 166. *Manzanas con alineación interior no rebasable (MAINR).*

1. Alineaciones.

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

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

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

2. Parcelación.

Parcela mínima:

—Superficie: 100 m².

—Longitud mínima de fachada 5 m.

—Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Ocupación.

—Planta baja: 100%.

—Plantas alzadas: entre alineaciones no rebasables (fondo máximo 15 m)

—Para la supresión de barreras arquitectónicas a la accesibilidad, y con carácter excepcional, podrá permitirse la instalación de ascensores en edificios existentes aún cuando se supere el fondo máximo regulado.

4. Alturas.

—Entre alineaciones se indica en planos: B+1, B+2, B+3, etc.

—En patio de manzana: PB, ó 4,5 m.

5. Cubiertas.

La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas, conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), tendrán una altura máxima de 3,5 metros La superficie de estos elementos será menor del 5% de la superficie total cubierta. Los materiales serán como los de fachada y cubierta.

6. Cerramientos.

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

7. Vuelos.

— Ancho de calle ≤ 10 m: vuelo máximo: 50 cm.

— Ancho de calle > 10 m: vuelo máximo: 80 cm.

Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:

— Vv max. = Sf+b × V/2

Vv máx.: volumen volado máximo

Sf+b superficie de fachada a cota superior a planta baja

V: vuelo máximo

8. Usos.

a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público.

b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

• hostelería

• comercial y oficinas

• almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja

• garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

Art. 167. *Manzanas sin alineación interior definida (MAIND).*

1. Alineaciones.

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

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

2. Parcelación.

Parcela mínima:

— Superficie: 100 metros cuadrados.

— Longitud mínima de fachada 5 m.

— Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Ocupación.

— En planta baja: 100%.

— En plantas alzadas: 75%.

— Para la supresión de barreras arquitectónicas a la accesibilidad, y con carácter excepcional, podrá permitirse la instalación de ascensores en edificios existentes aún cuando se supere la ocupación máxima regulada.

4. Alturas.

— Entre alineaciones se indica en planos: B+1, B+2, B+3, B+4, etc. (art. 6.1.8.3.).

— En manzanas con dos alturas reguladoras distintas, se indica en planos una alineación no rebasable por la edificación de mayor altura.

5. Cubiertas.

La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas, conductos de ventilación, elementos de climatización, etc.), tendrán una altura máxima de 3,5 metros La superficie de estos elementos será menor del 5% de la superficie total cubierta. Los materiales serán como los de fachada y cubierta.

6. Cerramientos.

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

7. Vuelos.

— Ancho calle ≤ 10 m, vuelo máximo: 50 cm.

— Ancho calle > 10 m, vuelo máximo: 80 cm.

— Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir: Vv max. = Sf+b × V/2.

Vv máx.: volumen volado máximo.

Sf+b: superficie de fachada a cota superior a planta baja.

V: vuelo máximo.

8. Usos.

a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público.

b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

• hostelería.

• comercial y oficinas.

• almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.

• garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja.

Art. 168. *Parcelas de ordenación libre (POL).*

1. Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2. Parcelación.

Zona	Parcela mínima (m2)	Frente de fachada mínimo (m)
POL/120	120	5
POL/150	150	5
POL/200	200	8
POL/400	400	15
POL/500	500	15
POL/800	800	20
POL/1000	1.000	25

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

Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior. En general no se fija la alineación oficial de fachada.

4. Ocupación.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

Zona	Parcela mínima	Ocupación máxima		Retranqueos obligatorios
		PB	PAlzada	
POL-120	120 m²	75%	75%	Cuando se indiquen en planos de ordenación
POL-150	150 m²	75%	75%	Cuando se indiquen en planos de ordenación
POL-200	200 m²	70%	50%	Cuando se indiquen en planos de ordenación
POL-400	400 m²	50%	30%	3 m a todo lindero (*)
POL-500	500 m²	50%	30%	3 m a todo lindero (*)
POL-800	800 m²	30%	20%	3 m a todo lindero (*)
POL-1000	1.000 m²	25%	20%	3 m a todo lindero (*)

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

5. Alturas.

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

6. Edificabilidad.

Zona	Parcela mínima	Edificabilidad máxima (neta de parcela) m²/m²
POL/120	120	1,5
POL/150	150	1,4
POL/200	200	1,2
POL/400	400	0,8
POL/500	500	0,7
POL/800	800	0,5
POL/1000	1.000	0,4

7. Cubiertas.

a) La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%. No se permiten faldones con dos pendientes.

b) El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, en los colores tradicionales en la zona. En edificios no residenciales se permiten otros materiales y colores integrados en su entorno.

c) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán preferentemente bajo los faldones de cubierta.

d) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), tendrán una altura máxima de 3,5 m, y no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 30º respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

8. Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona (aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados).

b) Los cerramientos o vallados de parcela se ajustarán a lo dispuesto en el art. 148.4.

c) Se estará a lo dispuesto en el art. 149, incluyéndose en el tratamiento de medianerías los que se produzcan en los edificios colindantes por razón de las nuevas obras.

9. Vuelos.

a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.

b) Grosor máximo de losas de balcón abierto: 15 cm.

c) No se limitan vuelos sobre espacio privado.

d) Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:

Vv máx. = Sf + b × V/2

Vv máx.: volumen volado máximo

Sf + b : superficie de fachada a cota superior a PB

V: vuelo máximo.

10. Usos.

a) Uso característico: residencial unifamiliar (una vivienda por parcela mínima).

b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

• hostelería

• comercial y oficinas

• almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja

• garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

• vivienda colectiva en conjuntos o agrupaciones de viviendas, admitiéndose como máximo la densidad neta de 1 vivienda por cada 120-150-200-400-500-800-1.000 metros cuadrados de parcela (s/. zona POL-120/150/200/400/500/800/1000).

Art. 169. *Zona de ordenación volumétrica (ZOV).*

1. Tipo de ordenación.

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

2. Parcelación.

a) Parcela mínima: 400 m².

b) Frente o fachada mínima: 20 m.

c) Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación provisional del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Alineaciones.

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

4. Ocupación.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela cuando solo se regule la intensidad de la edificación (edificabilidad y altura máxima), y en las áreas de movimiento cuando estas se grafían.

5. Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones se define en planos de calificación o zonificación.

6. Edificabilidad.

Se regula mediante un coeficiente de edificabilidad neta, o de modo concreto a través de los volúmenes (área de movimiento y altura máxima) definidos gráficamente.

7. Cerramientos.

Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 metros de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 metros de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

8. Vuelos.

Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 100 cm.

Sobre espacio privado: vuelo máximo de 100 cm.

9. Usos.

a) Uso característico: residencial.

b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

• hostelería

• comercial y oficinas

• almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja

• garaje, aparcamiento y servicios del automóvil

Art. 170. *Zona industrial (ZI).*

1. Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2. Parcelación.

a) Parcela mínima: 500 m².

b) Frente o fachada mínima: 10 m.

c) Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.

4. Ocupación.

a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 100% de la superficie de parcela.

5. Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 12 m, correspondientes a PB ó PB+1, permitiéndose elementos específicos de la industria que necesariamente hayan de tener mayor altura.

6. Edificabilidad.

Neta de parcela: 1,2 m²/m² como máximo.

7. Cerramientos.

a) Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 metros de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 metros de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

8. Vuelos.

a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.

b) No se limitan vuelos sobre espacio privado.

9. Usos.

a) Uso característico: industrial y almacenaje en todas sus categorías, garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

b) Usos incompatibles: residencial.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

• Comercial.

• Hostelería.

• Oficinas al servicio de la instalación principal.

• Vivienda: una como máximo por instalación industrial (para el propietario o el guarda).

Art. 171. *Zona verde privada (ZVP).*

1. Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2. Ocupación.

No se permite la edificación sobre rasante.

3. Cerramientos.

Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 metros de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 metros de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

4. Usos.

a) Uso característico: espacio libre

b) Usos incompatibles: residencial, industrial y almacenaje en todas sus categorías, garaje y servicios del automóvil, comercial, oficinas.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

• Agrícola (sin edificación sobre rasante).

• Ocio, dotaciones, hostelería, y aparcamiento, sin edificación sobre rasante.

• Uso público.

Disposición transitoria primera

Se concede el plazo improrrogable de un año para legalizar usos y edificaciones existentes con arreglo al PGOU-1991.

ANEXO I

Ordenanzas para la construcción, instalación y uso de establecimientos y garajes

TÍTULO I

Definiciones de estacionamiento y garaje: procedimiento de concesión de licencias

SECCIÓN 1.ª

Definiciones de estacionamiento y garaje

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

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

SECCIÓN 2.ª

Procedimiento de concesión de licencia

Art. 3. Para el acondicionamiento y utilización de los estacionamientos será necesaria la concesión de licencia de construcción que se entiende incluida en la licencia de construcción del edificio de obra nueva, o separada

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

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

a) Memoria justificativa del número de plazas de estacionamientos.

b) Planos acotados de cada una de las plantas dibujando pasillos de circulación, plazas de estacionamiento, detalles de acceso, e indicación de los gálibos mínimos proyectados o edificados.

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

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

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

a) Memoria descriptiva con las características del local, superficies, accesos, relación de elementos y servicios instalados, número de vehículos, personal, medidas de seguridad e higiene, ventilación, iluminación, ruidos y gases, evacuación de aguas residuales, etc.

b) Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1000 abarcando una zona de 200 metros de radio, acotando las anchuras de calzada y aceras de las calles de acceso al garaje.

c) Plano de cada una de las plantas del local, a escala recomendable de 1: 100, con delimitación de los espacios destinados a guarda de vehículos, accesos, servicios, etc., y situación de todos los elementos de instalación.

d) Sección o secciones de la misma, a escala recomendable 1:100, que mejor ayuden a la comprensión de lo proyectado, tanto en lo concerniente a la edificación como a las instalaciones.

e) Detalle de las arquetas de lodos y dispositivos separadores de grasas y lubricantes en los desagües, así como de montacargas o cualquier otro elemento que requiera condiciones especiales de instalación.

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

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

TÍTULO II

Características técnicas de los estacionamientos y garajes

SECCIÓN 1.ª

Número de plazas

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

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

SECCIÓN 2.ª

Accesos para vehículos

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

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

a) Acceso simple: 4 metros.

b) Acceso doble: 5,50 metros.

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

a) Hasta 30 plazas, un acceso simple para entrada y salida.

b) De 30 a 100 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar.

c) De más de 100 plazas, un acceso simple por cada 50 plazas o fracción que excedan de las 100, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.

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

SECCIÓN 3.ª

Características de los accesos para vehículos

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

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

a) Cuando el acceso se sitúe en vía de malla básica según relación aprobada.

b) Cuando el acceso al garaje o estacionamiento se realice por montacoches.

c) Cuando por consideraciones del vial o necesidades del Tráfico, los Servicios Técnicos Municipales estimen oportuno.

Se exceptuarán de estas determinaciones los garajes y estacionamientos de menos de 14 plazas, o alojados en edificios que tengan un frente de fachada menor de 10 metros.

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

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

SECCIÓN 4.ª

Accesos para peatones

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

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

SECCIÓN 5.ª

Dimensiones de las plazas de estacionamiento

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

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

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

SECCIÓN 6.ª

Dimensiones de los pasillos de circulación

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

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

b) En calles con estacionamiento en espina de ángulo igualo menor de 60°: 3,50 metros.

c) En calles con estacionamiento en batería o espina de ángulo menor de 60°: 4,50 metros.

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

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

Cuando pueda producirse confusión en las intersecciones, por cortarse las líneas de señalización horizontal, podrá omitirse ésta, bien entendiendo que el espacio de dicha intersección será suficiente para poder inscribir la

mencionada señalización, de acuerdo con las exigencias geométricas de la presente Ordenanza.

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

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

Estos anchos se medirán en sentido radial.

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

SECCIÓN 7.ª

Rampas y gálibos

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

Art. 27. Las pendientes admisibles en las rampas serán del 18% en alineaciones rectas y del 14% en el eje de las curvas.

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

SECCIÓN 8.ª

Señalización

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

TÍTULO III

Características de las instalaciones de los estacionamientos y garajes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

—De 14 a 100 coches: 1 WC con lavabo, para caballeros y otro para señoras.

—De 100 a 300 coches: 2 WC con lavabo, para caballeros y otros dos para señoras.

—De más de 300 coches: 1 WC con lavabo más por cada 100 coches o fracción, para caballeros y otro para señoras.

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

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

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

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

Disposiciones transitorias

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

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

Los proyectos de edificios visados con anterioridad a la fecha de la aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas, que incluyan estacionamientos, que no cuenten con licencia de instalación, podrán ser adaptados a las presentes Ordenanzas con flexibilidad que se dispone en el apartado anterior y en la disposición transitoria Cuarta, en la tramitación de la licencia de primera ocupación del edificio, si el estado de ejecución del mismo lo permite, o a través de una modificación o anexo al proyecto visado que recoja las medidas técnicamente posibles o las sustitutorias en su caso; alternativa a la que podrán optar los promotores de la edificación en virtud de lo dispuesto en la presente disposición transitoria, en cuyo caso será de aplicación la presente Ordenanza y, en consecuencia, no será precisa la solicitud de licencia de instalación.

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

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

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

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

ANEXO II

Servicios higiénicos en los lugares públicos: Requisitos con carácter mínimo

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

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

Condiciones y técnicas de uso

Localización:

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

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

Dimensiones:

Compartimentos de inodoros:

—La superficie será como mínimo de 0,80 por 1,40.

—La altura mínima será de 2,20 m.

—La luz de las puertas no será inferior a 0,62 m.

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

Urinarios:

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

Cuartos de aseo:

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

Aparatos sanitarios.

Inodoros:

Responderá al tipo de sifón sencillo, con sello hidráulico de al menos 0,05 metros La cubeta será de material impermeable y totalmente vidriado. Los tabloncillos serán de material no absorbente, o recubierto de material con estas características y su color, en tono claro.

Aquellas que se destinen en género masculino pueden ser de tipo “turco”.

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

Urinarios:

La cubeta será de material impermeable, y totalmente vidriada.

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

Lavabos:

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

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

k) Impermeabilización

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

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

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

l) Iluminación

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

m) Suministro de agua

Los servicios higiénicos y aseos, dispondrán de agua corriente.

n) Condiciones de uso

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

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

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

En los compartimentos de inodoros se contará con papel higiénico,

o) Número de servicios

Deberá existir el siguiente número en relación con el de visitantes

Varones

Superficie del local (m²)	Inodoros	Urinarios	Lavabos
Hasta 100	1	1	1
Hasta 250	2	2	2
Hasta 500	2	3	3

Más de 500 m²: Un aparato más cada 250 m².

Mujeres

Superficie del local (m²)	Inodoros	Lavabos
Hasta 100	1	1
Hasta 250	2	2
Hasta 500	2	3

Más de 500 m²: Un aparato más cada 250 m².

* * *

2. **Novillas:** *Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2014/113.*

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

Antecedentes de hecho:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general del Gobierno de Aragón con fecha 20 de junio de 2014. Tras el análisis de la documentación aportada, en fecha 7 de julio se procedió a la devolución del expediente debido a la carencia de documentación necesaria para que el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza emitiese el acuerdo correspondiente.

Con fechas 22 de julio y 11 de agosto de 2014 tiene entrada en el Registro general del Gobierno de Aragón la documentación solicitada.

De conformidad con lo previsto en el art. 4.2.g) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, mediante Resolución de 21 de noviembre de 2014, la Presidenta del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza determina la ampliación del plazo para resolver por un período de tres meses. Dicha Resolución es notificada al Ayuntamiento en fecha 21 de noviembre.

Segundo. — En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 48 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón y 60 del 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, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Con fecha 15 de enero de 2011, en virtud de acuerdo plenario adoptado en sesión extraordinaria, se decidió el sometimiento a exposición pública del documento de Avance del PGOU, incluyendo el preceptivo Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental. En el período de información pública no se presentó sugerencia alguna.

Con fecha 12 de febrero de 2012 se emitió Resolución Conjunta por parte de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, respecto al Avance del PGOU.

Tercero. — De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente mediante Acuerdo Plenario de fecha 25 de septiembre de 2012, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 228, de fecha 3 de octubre de 2012 y en “el Heraldo de Aragón” de la misma fecha. Según consta en el expediente se formulan dos escritos de alegaciones.

Cuarto. — Con fecha 27 de mayo de 2014, el Pleno del Ayuntamiento de Novillas adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo indicado el precepto indicado este se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

Quinto. — Consta memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Novillas, emitida por Resolución de 1 de julio de 2013 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

En la misma se establecen las siguientes determinaciones:

1. El Plan General propone un modelo compacto junto al núcleo urbano y moderado en cuanto a crecimiento, lo que se considera ambientalmente sostenible.

2. Referido al dominio público pecuario se deberá revisar el trazado de la vía pecuaria, así como la categoría correspondiente a dichos suelos que deben estar clasificados como suelo no urbanizable especial, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

3. En los textos definitivos de planeamiento y en el ISA, así como en la planimetría, se deberán incluir de forma inequívoca las categorías del suelo no urbanizable especial con sus códigos identificativos que en ningún caso podrán ser coincidentes. El régimen de usos del suelo no urbanizable especial deberá desarrollarse con detalle en las normas urbanísticas donde deberá constar de forma inequívoca los usos prohibidos y permitidos dentro de cada categoría y las zonas que puedan superponerse.

4. Para prevenir posibles situaciones de exceso de demanda de licencias para construir viviendas unifamiliares aisladas, se considera necesario establecer alguna zonificación del territorio con el objetivo de no menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del término municipal.

5. El documento final de planeamiento deberá considerar los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, así como las establecidas por el Instituto Aragonés del Agua.

Sexto. — En el expediente administrativo constan los siguientes informes sectoriales:

1. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 14 de octubre de 2013.

De este informe, cabe destacar los siguientes aspectos:

a) La no procedencia de informar sobre los ámbitos de suelo urbano no consolidado UE-1 y viario perimetral SGV, por quedar fuera de la zona de policía de cauces públicos. Se señala que fuera de esta zona, existen ámbitos afectados por la zona de flujo preferente y zonas inundables previstas por los Mapas de Peligrosidad y Riesgo para el río Ebro, esto es, una pequeña parte del casco antiguo y del sistema general deportivo de piscinas. Se recuerda la necesidad de analizar los riesgos y adoptar las medidas de protección necesarias, no debiéndose admitir dentro de la zona de flujo preferente del río Ebro actividades vulnerables frente a las avenidas o que supongan reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía, según lo dispuesto en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

b) Favorablemente, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, en relación a la propuesta de parque natural, siempre que su desarrollo se base en criterios de mínima intervención y de protección del dominio público hidráulico. Se deberá solicitar informe y/o autorización acerca del Plan y/o Proyecto que desarrolle esta actuación. Se indica asimismo una serie de previsiones generales referida a la autorización de actuaciones en zona de afección de cauces públicos.

c) En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar que el resto de actuaciones que de forma directa se desprendan del Plan General o puedan desarrollarse como consecuencia de la clasificación y calificación del suelo planteadas, quedando ubicadas en dominio público hidráulico y zona de policía, requerirán autorización del Organismo de cuenca, reiterándose que en las zonas de flujo preferente no se podrá realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación o variación del volumen actual de las ya construidas, permitiendo la realización de las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y normal conservación de los inmuebles. Para las actuaciones que se encuentren dentro de las zonas inundables, marcadas en los Mapas de Peligrosidad, se deberá adoptar las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones. Se indican varias previsiones referidas a la autorización de actuaciones.

d) Favorablemente, en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas de las actuaciones previstas por el Plan General.

e) Se señala una serie de previsiones en relación con la red de saneamiento, a la hora de desarrollar los ámbitos previstos.

f) En lo que respecta a canales, acequias y balsas localizados en el término municipal, de realizarse algún tipo de actuación en zonas colindantes se deberá disponer de informe favorable del titular.

2. Informe del Instituto Aragonés del Agua (Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente), de fecha 6 de noviembre de 2013, de carácter favorable.

3. Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Ministerio de Industria, Energía y Turismo), de fecha 20 de junio de 2013, de carácter favorable.

4. Informe del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Zaragoza, de fecha 30 de noviembre de 2012, en el que se indica la inexistencia de Montes de Utilidad Pública en el término municipal. Por lo que respecta a las vías pecuarias señala que "no se encuentran clasificadas. Sin embargo se detecta que el trazado de la Vereda de la Mejana, obtenido de los trabajos del proyecto de clasificación efectuados, discrepa en algunos tramos del representado en el planeamiento (plano PO.2), debiéndose rectificar en este último. El régimen urbanístico establecido en las normas urbanísticas es acorde a la naturaleza de las vías pecuarias".

5. Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio (Departamento de Política Territorial e Interior), de fecha 10 de diciembre de 2012.

El citado informe recoge las siguientes consideraciones:

—En relación a la población, el sistema de asentamientos y la vivienda:

1.º Sería conveniente justificar la autorización de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, que podría ser contradictoria con el objetivo de potenciar el actual sistema de núcleos de población. Téngase en cuenta que tal autorización, y las infraestructuras y servicios asociados que conlleva, en todo caso debería regularse tomando en consideración la compatibilidad con otros usos (residencial, ganadero, industrial, etc.) y a la luz de los condicionantes que diversos factores territoriales pueden imponer, como pueden ser los riesgos naturales o tecnológicos, la protección de los recursos naturales o culturales, etc.

—En relación a las comunicaciones, infraestructuras de transportes, telecomunicaciones, hidráulicas y energéticas:

2.º Se recomienda el estudio de la implantación en el municipio de los diferentes sistemas de elementos que garanticen su conexión a las redes de información y conocimiento.

—En relación a los usos del suelo y las actividades económicas:

3.º No se realizan estudios respecto a la actividad turística a nivel local y comarcal. En este caso podría ser de interés contemplar esta oferta en el entorno del ámbito planificado para compatibilizar la existente en municipios vecinos y, sobre todo, la asociada a la ribera del Ebro.

—En relación al uso, aprovechamiento y conservación de recursos naturales básicos, patrimonio natural y paisaje:

4.º Se recomienda evitar la posibilidad de edificar en las zonas inundables.

5.º No se han localizado en la documentación estudios de fragilidad y de vulnerabilidad del paisaje. Tampoco estudios de visibilidad desde las diferentes vías de comunicación.

6.º Informe de la Dirección General de Interior (Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón), de fecha 14 de febrero de 2013.

Informa favorablemente el Plan General, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, si bien se deberá tener en cuenta una serie de prescripciones, entre las que destacamos las siguientes:

—Las actuaciones que se realicen sobre Dominio Público Hidráulico o zona de policía de cauces e infraestructuras hidráulicas deberán obtener la preceptiva autorización administrativa del Organismo de cuenca. En especial en lo que se refiere al futuro parque fluvial entre la mota del Ebro y la población, al objeto de evitar actuaciones que pudieran aumentar las zonas inundables en situaciones de avenida.

—El Ayuntamiento, desde sus competencias, promoverá la realización de las actuaciones descritas en la memoria en relación a la creación de nuevas zonas de alivio, permeabilización del puente sobre el río Ebro, etc.

—Respecto a las futuras actuaciones que se autoricen en áreas de suelos no urbanizables, éstas deberán quedar localizadas fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación, en especial en zonas inundables.

7. Informe de la Dirección General de Carreteras (Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón), de fecha de noviembre de 2012.

Se indica que la totalidad de las infraestructuras de carreteras que transcurren por el término municipal (CP-002 de "Borja a la A-126 por Fréscano") son de titularidad de la Diputación Provincial de Zaragoza, por lo que será a esta administración a la que se deba consultar el instrumento de planeamiento urbanístico.

8. Informe al Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras de la Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 5 de septiembre de 2013.

Informa en relación a la vía provincial CP-2, que la carretera CP-002d tiene recorrido dentro del suelo urbano, no llegándose a finalizar los trámites de cesión en 1.987. En el Plan General se incluye una calle de nueva apertura que afecta a la carretera provincial. Deberá contarse con la Diputación a la hora de la construcción del camino y acceso y, posteriormente, iniciar los trámites de cesión dado el carácter de uso exclusivamente urbano de ese pequeño tramo, así como del tramo de 230 m de vía provincial cuya cesión no se materializó con un acta de cesión al Ayuntamiento.

Fuera de suelo urbano, la línea límite de edificación se establecerá a 15 m de la arista exterior de la calzada y a 8 m de la arista exterior de la explanación. Dentro de las aristas exteriores de la explanación y en la zona comprendida entre éstas y 50 m a ambos lados de la misma se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera para ejecutar cualquier tipo de actuación.

9. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, del departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, de 12 de noviembre de 2013.

Informa favorablemente, con el condicionado al obligado cumplimiento de la siguiente prescripción: "Las fichas correspondientes a los yacimientos arqueológicos, que ya fueron supervisadas por esta Dirección General, se presentarán formando parte del catálogo de bienes arqueológicos y no como

un anejo al mismo. Se incluirán de este modo en dicho catálogo únicamente las fichas de los yacimientos, prescindiendo de cualquier otra parte o capítulo del trabajo remitido en su día".

10. Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, de fecha 18 de diciembre de 2014, por el que determina la suspensión en la emisión de informe, debido a la necesidad de subsanar los siguientes aspectos:

A) Con respecto al Catálogo Arquitectónico:

—Art. 5. Condiciones de intervención Grupo 1: Bienes de Interés Cultural: se sustituirá el primer párrafo por: "La realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural o en los entornos de protección de los mismos, deberán contar antes de la licencia municipal, con autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural o, en su caso, de la Dirección General de Patrimonio Cultural".

—Cap. 3, apartado 3.1. Bienes de Interés Cultural: se eliminará el apartado 1. Castillo-Palacio de los Comendadores, por no tratarse de un monumento incluido en el Anexo, Castillos de Aragón, de la Orden de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se aprueba la relación de Castillos y su localización, considerados Bienes de Interés Cultural en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1.999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

—Cap. 3, apartado 3.1. Bienes de Interés Cultural, apartado 2. Fortín de Fusileros: deberá sustituirse la referencia a la disposición adicional segunda de la Ley 3/1.999 de Patrimonio Cultural Aragonés por la Orden de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se aprueba la relación de Castillos y su localización, considerados Bienes de Interés Cultural en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1.999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

—Ficha 1: deberá suprimirse la calificación de BIC y la referencia a la disposición adicional segunda de la Ley 3/1.999, del Patrimonio Cultural Aragonés.

—Ficha 2: deberá sustituirse la referencia a la disposición adicional segunda de la Ley 3/1.999, del Patrimonio Cultural Aragonés por la Orden de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se aprueba la relación de Castillos y su localización, considerados Bienes de Interés Cultural en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1.999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés. Asimismo, deberá incluirse plano con la delimitación del entorno.

—Fichas 3,4 y 5: se delimitará el entorno de protección conforme a lo establecido en el apartado 2 de la Resolución de 20 de septiembre de 2000, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por la que se incoa expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, a favor del tramo aragonés del Canal Imperial de Aragón.

—Además, se incluirán, si procede, fichas de escudos y emblemas con la clasificación de BICs, conforme a la disposición adicional segunda de la Ley 3/1.999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

B) Con respecto al Catálogo Arquitectónico:

—Las fichas de los yacimientos arqueológicos incorporadas como Anexo al PGOU deberán incluirse en el catálogo del PGOU.

—Se unificará en una única ficha el Fuerte de Fusileros incluyendo en ella todo lo relativo al fortín como bien arquitectónico y como bien arqueológico.

C) Con respecto a la documentación gráfica:

—Se incluirá en el plano PO 4. Plano de Ordenación. Catálogo la leyenda con los grados de protección. El plano incluirá los bienes inmuebles que se proponga conservar o mejorar e indicará el grado de protección.

—Se grafiará el entorno de protección del BIC "El Fortín".

11. Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), de fecha 29 de octubre de 2013, de carácter favorable, indicando que con carácter previo al inicio de cualquier obra o acción urbanizadora a realizar dentro de la zona de protección del ferrocarril, se le deberá solicitar la correspondiente autorización.

12. Oficio del Servicio de Patrimonio del Estado, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, de 7 de noviembre de 2012, en el que notifica la innecesariedad de emisión de informe en el Plan General.

Séptimo. — La documentación técnica aportada está integrada por:

—Memoria Descriptiva.
—Memoria Justificativa.
—Catálogo.
—Normas Urbanísticas.
—Estudio Económico.
—Documentación Ambiental (ISA y memoria Ambiental).
—Planos de Información, incluyendo mapas de riesgos.
—Planos de ordenación.
—Fichas NOTEPA.

Octavo. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de febrero de 2015, relativos al expediente de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

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 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 es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Cabe indicar que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, ha sido modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción original.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — El objeto del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Novillas es dotar al municipio de una adecuada ordenación urbanística.

Según se indica en la documentación aportada, el Plan General analizado se acoge al Régimen Simplificado previsto por la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Cuarto. — El municipio de Novillas posee en la actualidad, como instrumento de planeamiento urbanístico, un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), aprobado definitivamente con prescripciones el 23 de diciembre de 1.981 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza (COT 81/927), dándose por cumplidas dichas prescripciones con fecha 12 de marzo de 1.982.

Dicho PDSU ha sido objeto de tres Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente en 1.984, 1.986 y 1.998.

Quinto. — Del contenido de la documentación aportada cabe destacar los siguientes extremos:

1. Por lo que respecta a la clasificación del suelo:

a. Suelo Urbano: se definen las categorías de consolidado y no consolidado.

La delimitación del suelo urbano contenida en el PGOU es prácticamente la misma del PDSU vigente modificada por el trazado del nuevo viario perimetral, con la inclusión de una única unidad de ejecución residencial. Se excluye del suelo urbano terrenos ubicados al norte del núcleo, junto al Ebro, que pasan a incorporarse al futuro parque del río, por no encontrarse edificados, por presentar riesgo por inundación y por encontrarse ubicados en una zona cuya construcción podría suponer un gran impacto visual sobre el BIC "El Fortín". La zona industrial ubicada al sureste del núcleo y separada de este cambia ligeramente en su delimitación respecto a la del PDSU.

De este modo, salvo los 7.445,96 metros cuadrados de superficie de la unidad de ejecución propuesta en suelo urbano no consolidado, la restante superficie de suelo urbano pertenecerá a la categoría de suelo urbano consolidado.

b. No se procede a la clasificación de Suelo Urbanizable.

c. Suelo No Urbanizable: se distinguen las dos categorías, el suelo no urbanizable especial y el genérico.

• Como suelo no urbanizable especial se distinguen los siguientes ámbitos:

—SNUE-E/EN RN: Espacios naturales protegidos por la Red Natura 2000. Incluye el LIC "Sotos y Mejanas del río Ebro".

—SNUE-E/EN EI: Protección del ecosistema natural. Espacios de interés. Incluye el hábitat "zona subestépica de gramíneas anuales de Therobrachypodietea".

—SNU-E/ES CP: Protección por cauces públicos. Incluye la zona de protección del río Ebro, del río Huecha y del Canal de Tauste.

—SNU-E/ES SC: Protección por legislación sectorial. Incluye las zonas de protección de la carretera y de la línea ferroviaria.

—SNU-E/EC: Protección del patrimonio cultural. Incluye los yacimientos arqueológicos y paleontológicos existentes y el tramo del Canal Imperial de Aragón, por la incoación de la declaración como Bien de Interés Cultural.

—SNU-E/RN IN: Protección por riesgos naturales por zonas inundables. Incluye las zonas inundables por el período de retorno de 100 y 500 años y la zona de flujo preferente.

—SNU-E/ES VP: Protección de Vía Pecuaria. Incluye la vereda "Mejana de la Barca".

• El suelo no urbanizable genérico es la categoría residual.

Las superficies que se relacionan en cada clase de suelo son las siguientes:

SUELO URBANO				
SUC	Residencial	97,41%	193.309,54 m²	
	Agro-industrial	2,58%	5.127,82 m²	
TOTAL SUC		96,38%	198.437,36 m²	19,84 ha
TOTAL SUNC (UE única residencial)		3,61%	7.445,96 m²	0,74 ha
TOTAL SUELO URBANO		**100%**	**205.883,32 m²**	**20,58 ha**
SUELO NO URBANIZABLE				
Especial	SNU-E/EC IP	12,55%	2.332.446 m²	
	SNU-E/EC RN SNU-E/EC EI	14,39%	2.673.662 m²	
	SNU-E/EC SC SNU-E/EC VP SNU-E/EC CP	3,03%	562.898 m²	
	SNU-E/EC IN	70,02%	13.007.052 m²	
TOTAL SNUE		74,08%	18.576.058 m²	1.857,60 ha
TOTAL SNUG		25,91%	6.498.199 m²	649,81 ha
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		**100%**	**25.074.257 m²**	**2.507,42 ha**
SUPERFICIE TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL				**2.528,01 ha**

2. Por lo que respecta al cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional cabe indicar que, teniendo en cuenta la previsión de 30 nuevas viviendas, y considerando una ratio media de 3 habitantes/vivienda, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 90 nuevos habitantes sobre los 594 actuales, lo que equivaldría a un incremento de población muy moderado. Además, se debe señalar que, respecto al PDSU vigente, se excluye del suelo urbano terrenos ubicados al norte del núcleo, junto al Ebro, por no encontrarse edificados y presentar un riesgo significativo de inundación.

3. Por lo que respecta a los Sistemas Generales, la calificación como equipamientos recoge los usos actuales, con las siguientes nuevas determinaciones:

—Calificación como equipamiento cultural del Castillo-Palacio de los Comendadores, con objeto de facilitar su recuperación.

—Definición de un nuevo espacio de aparcamientos en la unidad de ejecución única planteada.

—Calificación de una nueva zona verde en terrenos municipales, y de un nuevo centro juvenil de reciente ejecución.

—Calificación de una zona de 84.433 metros cuadrados de la ribera del Ebro como sistema general, en suelo no urbanizable especial, sujeto a Plan Especial, para convertir el ámbito en un nuevo espacio de ocio y estancia de Novillas.

4. Por lo que respecta a las reservas en Suelo Urbano No Consolidado, pueden sintetizarse en el siguiente cuadro:

UE-1:

Superficie:	7.444,96 m²	
Edificabilidad:	6.637,00 m²	
Habitantes equivalentes:	221,23 hab.eq.	
DL Equipamientos:	mínimo 1.106,15 m²	(221,23 x 5 m²/hab.eq.)
	previsto ---	
DL Zonas Verdes:	mínimo 1.327,38 m²	(el mayor de 221,23 x 6 m²/hab.eq. o 10% 7.444,96 m²)
	previsto ---	
DL Aparcamiento espacios públicos:	mínimo 14 plazas	(20% de 221,23 hab.eq. / 3 hab.eq.)
	previsto ---	
SG Aparcamiento	3.040,97 m² (91 plazas según documentación gráfica)	

En la UE 1 se prevé unas cesiones del 10% del aprovechamiento medio, según art. 174 de las normas urbanísticas y ficha de la propia Unidad de Ejecución.

Sexto. — Consta en el expediente documento de normas urbanísticas en el que se establecen las condiciones aplicables para las distintas clases y categorías de suelo.

Cabe a estos efectos destacar los siguientes aspectos:

1. La previsión en el Suelo Urbano (Zonificación casco antiguo) de normas particulares para la zona de riesgo por inundación. En particular se prevén las siguientes:

—En zona de flujo preferente no se permiten nuevas edificaciones ni obras de ampliación o variación del volumen actual, solo pequeñas reparaciones por higiene, ornato y normal conservación de inmuebles.

—En las zonas inundables comprendidas entre el límite de la zona de flujo preferente y el límite de la lámina de inundación con avenidas de período de retorno de 100 años, se prohíbe en las nuevas edificaciones el uso residencial en planta baja.

—En las zonas inundables comprendidas entre el límite de la lámina de inundación con avenidas de retorno de 100 y 500 años, se permite el uso residencial en planta baja en las nuevas edificaciones, pero estableciendo medidas correctoras o de protección.

Las actuaciones en zonas inundables requerirán autorización de la CHE, adaptando las medidas previstas por la legislación de protección civil.

2. En la zona verde pública se contemplan como usos permitidos únicamente las instalaciones propias de parques y jardines. No obstante, y con carácter excepcional, se permite que en estas zonas, con un porcentaje máximo del 10% puedan autorizarse:

—Pequeños almacenes de utillaje de jardinería.

—Espectáculos y usos deportivos de entidades públicas con fin social o cultural.

—Acampadas.

—Pequeñas bibliotecas o bares, kioscos de música…etc.

Séptimo. — El Catálogo incluye las fichas y documentación grafica relativa a los siguientes Bienes clasificados de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural de Aragón:

• Bienes Interés Cultural - Protección Integral (grupo 1):

—Castillo - Palacio de la Orden de San Juan.

—Fuerte Fusilero.

—Almenara de San Nicasio.

—Barranco de Fuente-Pozos.

—Barranco de la Marga.

• Bienes de Interés Arquitectónico (grupo 2):

—Iglesia de Nuestra Señora de la Esperanza.

• Bienes de Interés Ambiental (grupo 3):

—Ayuntamiento de Novillas.

• Espacios Urbanos de Interés Ambiental (grupo 4):

—Plaza de España y entorno de la Iglesia Parroquial.

—Entorno del Fortín de Fusileros.

—Conjunto Casas Nuevas: Zonificación vivienda social.

—Entorno urbano del parque municipal.

—Casa o Museo del Labrador de Novillas.

• Elementos de valor arqueológico, paleontológico y etnológico.

Octavo. — El estudio económico incluye como relación de actuaciones propuestas las siguientes:

—Acondicionamiento y restauración del espacio de ribera situado entre la mota existente y el suelo urbano (SG en SNUE, sujeto a Plan Especial).

—Rehabilitación del Castillo-Palacio de los Comendadores, en trámites de adquisición por el Ayuntamiento.

—Urbanización del paseo ciudadano de conexión cultural.

—Acondicionamiento de la zona verde del entorno del Fortín de Fusileros y del Centro Juvenil.

—Urbanización de la Unidad de Ejecución única núm. 1, que se desarrollará por el sistema de gestión directa por cooperación.

—Mejora de la red de abastecimiento.

—Actuaciones en la red de saneamiento.

—Nuevas actuaciones en las calles Mallén y Nueva.

—Urbanización de una calle de nueva apertura en zona noroeste.

—Urbanización de una calle de nueva apertura en zona suroeste.

—Urbanización del tramo de la calle Virgen del Rosario.

—Urbanización de la calle perimetral y prolongación de la calle Nueva.

Noveno. — Del análisis de la documentación aportada cabe efectuar las siguientes consideraciones:

1. Respecto al incremento poblacional:

El Plan General plantea la construcción de unas 30 viviendas, en una única unidad de ejecución de urbano no consolidado. Considerando una ratio de 3 habitantes por vivienda, la capacidad residencial extra del municipio sería de 90 personas, que en un horizonte máximo de gestión del Plan de 15 años supondría una media de 2 viviendas anuales.

Así pues, según los datos disponibles, el incremento poblacional previsto es acorde con la evolución demográfica más probable en el municipio.

2. Respecto a los Sistemas Generales:

Las infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y espacios libres de carácter público que se ubican fuera del casco urbano, deberían quedar calificados como sistemas generales en el correspondiente plano de ordenación, de forma análoga a como se ha procedido en el caso de aquellos sistemas generales y dotaciones locales que se ubican dentro del casco urbano o cercanos al suelo urbano (piscinas municipales y cementerio). Si bien se observa que en los planos de ordenación correspondientes se grafía claramente la ubicación de la EBAR, futuro parque, etc., resulta recomendable que todos aquellos sistemas generales ubicados en suelo no urbanizable sean calificados expresamente como sistemas generales en los planos de estructura orgánica o clasificación del término municipal.

En relación al sistema general de espacios libres públicos, según la ratio mínima fijada en la Ley de Urbanismo de 5 metros cuadrados por habitante y la población máxima prevista en ejecución del Plan General de 684 habitantes, se requiere al menos una superficie de 3.420 m²; a no ser que, de acuerdo con el artículo 286, se justifique convenientemente la reducción de esta ratio, en función de las necesidades del municipio. No obstante, esta superficie se ve superada ampliamente por los suelos dedicados a este uso en suelo urbano consolidado (7.508 m²), previéndose además otros 84.433 metros cuadrados en el parque natural previsto en suelo no urbanizable, por lo que se consideran cumplidas las exigencias de sistema general de espacios libres de uso público.

Se advierte que los terrenos donde se ubican la EDAR y la EBAR se han clasificado como suelo no urbanizable especial por protecciones sectoriales y complementarias, comunicaciones e infraestructuras. Al margen de que su calificación sea de sistemas generales, y así debe constar en los planos de ordenación, la clasificación y categoría asignada a esos terrenos será la de

los terrenos circundantes, en este caso, de suelo no urbanizable especial por protección de riesgos naturales de inundación.

Según se interpreta la Norma Técnica de Planeamiento, la clasificación de suelo no urbanizable especial por protecciones sectoriales y complementarias, protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, se refiere más bien a las zonas afectas a infraestructuras tales como carreteras, ferrocarriles o canales, sujetas a un régimen especial según su propia normativa sectorial, que a otro tipo de infraestructuras en suelo no urbanizable.

3. Respecto al riesgo de inundación e informes de CHE y Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón:

Deberán cumplirse las prescripciones indicadas en los informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, en relación al riesgo de inundación, especialmente en la afección del casco urbano a la zona de flujo preferente, y las zonas inundables en los períodos de retorno de 100 y 500 años.

De acuerdo con el artículo 152 de las normas urbanísticas:

—En zona de flujo preferente se adopta la prescripción establecida por la CHE de no permitir nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación de volumen, autorizándose únicamente pequeñas reparaciones por higiene, ornato y normal conservación de inmuebles.

—En zonas inundables entre la zona de flujo preferente y el límite de la lámina de inundación para el período de retorno de 100 años, se prohíbe el uso residencial en planta baja en nuevas edificaciones.

—En zonas inundables entre el límite de la lámina de inundación para el período de retorno de 100 años y el de la de 500 años, se permite en las nuevas edificaciones el uso residencial en planta baja con medidas correctoras o de protección. Estas medidas no son indicadas expresamente, considerándose necesario establecerlas desde el Plan General, de tal modo que la CHE y el Servicio de Seguridad y Protección Civil, de la Dirección General de Interior muestren conformidad con las mismas.

Se señala, en este mismo artículo, que las actuaciones que se desarrollen dentro de las zonas inundables requerirán la autorización de la CHE y la adopción de las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones. A este respecto, deberá solicitarse, igualmente, informe al Servicio de Seguridad y Protección Civil, a fin de determinar la corrección de las medidas adoptadas.

El informe de la CHE menciona que se deberá estar a lo indicado en los planes de gestión de los riesgos de inundación, que incluirá las medidas que cada una de las Administraciones Públicas, así como la propia sociedad, debe aplicar en el ámbito de sus competencias para reducir los riesgos negativos asociados a las inundaciones. Se señala expresamente que el Plan General de Novillas no podrá incluir determinaciones que no sean compatibles con estos planes, reconociendo el carácter indicado de los suelos en los que concurran dichos riesgos o de otros accidentes graves.

En el BOE de 30 de diciembre de 2014 se publicó la resolución de la Dirección General del Agua por la que se anuncia la apertura del período de consulta e información pública de los documentos "Propuesta de Proyecto de revisión del Plan Hidrológico, Proyecto de Plan de Gestión del Riesgo de Inundación y Estudio Ambiental Estratégico" correspondientes al proceso de planificación 2015-2021 de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro; es decir, el plan de gestión al que alude la CHE no se encuentra aprobado en la actualidad. No obstante, de la indicación efectuada por el organismo de cuenca se deduce la conveniencia de indicar en el Plan General la obligatoriedad a futuro de cumplir lo dispuesto en el plan de gestión de riesgo señalado.

En el informe de la CHE se indica que en suelos clasificados como no urbanizable genérico existen zonas afectas a cauces, requiriendo las posibles construcciones autorización expresa de dicho Organismo de cuenca. Efectivamente, tal sería el caso, por ejemplo, de la zona occidental del municipio colindante al río Huecha. Respecto a esta indicación, resultaría recomendable que, si bien es preceptiva la solicitud de dicho informe, se hiciese mención expresa de esta obligación en el artículo correspondiente de las normas urbanísticas.

4. Respecto a otros informes sectoriales:

—Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

Su informe favorable de 6 de noviembre de 2013 indicaba que las modificaciones realizadas para subsanación de los reparos impuestos en el anterior informe desfavorable debían ser incorporadas en el texto final del Plan General (ya que únicamente se había remitido los artículos modificados), contando con la necesaria aprobación municipal.

A este respecto, cabe señalar que los artículos modificados han sido incorporados al documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Novillas.

—Servicio Provincial, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

En su informe de 30 de noviembre de 2012 se indicó la necesidad de rectificar la representación del trazado de la Vereda de la Mejana.

Se constata que el trazado ha sido modificado en los planos de ordenación correspondientes a la aprobación provisional, si bien no se ajusta exactamente al trazado proporcionado por el propio Servicio provincial en la zona de cruce con el río Ebro, haciéndose coincidir en el Plan General con el paso de la carretera sobre el río. Así pues, se considera conveniente que el INAGA preste conformidad con esta última representación.

—Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte:

Se deberán subsanar los reparos observados en el acuerdo de suspensión de emisión de informe de fecha 18 de diciembre de 2014.

—Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

Respecto a las consideraciones efectuadas en la memoria Ambiental, emitida el 1 de julio de 2013, se debe señalar lo siguiente:

—En lo que se refiere al trazado correcto de la vía pecuaria, se reitera la necesidad que el INAGA preste conformidad con el trazado modificado incluido en el documento aprobado provisionalmente. En lo que se refiere a la obligatoriedad de que dichos suelos se clasifiquen como suelo no urbanizable especial, de acuerdo con la legislación sectorial vigente, se debe indicar que estos suelos se han clasificado como SNU-E/ES VP, suelo no urbanizable especial, protecciones sectoriales y complementarias, vías pecuarias.

—En lo que se refiere a la necesidad de definir, de forma inequívoca, las categorías del suelo no urbanizable especial con sus códigos identificativos, se debe indicar, en primer lugar, que la relación de protecciones dentro del suelo no urbanizable especial se encuentra recogida en el artículo 197 de las normas urbanísticas, regulándose los regímenes de aplicación en el artículo 198. Se deberá revisar la concordancia entre estos dos artículos, de tal forma que todas las zonificaciones contempladas en uno sean también contempladas en el otro, y todas las zonas queden representadas tanto gráficamente como en la leyenda de los planos de ordenación. Se indica esto por detectarse la regulación, en el artículo 198, de la protección de servidumbres de líneas eléctricas (SNU-E/ES AT), cuando no se contempla como zona en el artículo 197, ni en la leyenda de los planos de ordenación. También se detecta que el código identificativo indicado en los planos para el suelo no urbanizable protegido por patrimonio cultural no corresponde al contemplado en los citados artículos de las normas urbanísticas.

—En lo que se refiere a la necesidad de establecer alguna zonificación del territorio para construir viviendas unifamiliares aisladas, con el objetivo de no menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del término municipal, se ha recogido, en el artículo 193 de las normas urbanísticas, la regulación genérica establecida en la Ley 3/2009, permitiéndose, en suelo no urbanizable genérico, cuando no exista posibilidad de formación de núcleo de población, requiriéndose una parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, y permitiéndose como máximo una superficie construida de 300 metros cuadrados.

5. Respecto al Suelo Urbano Consolidado:

El Estudio Económico refleja la ejecución de los nuevos viarios perimetrales previstos al norte y oeste del núcleo, que se obtendrán, según se indica, por cesión voluntaria o expropiación forzosa, si bien no se tiene en cuenta en el presupuesto incluido, una estimación del coste de la expropiación correspondiente en su caso, que sería recomendable incluir.

En el plano de ordenación PO.3 correspondiente a la calificación del suelo urbano todas las zonas verdes urbanas tienen el mismo tratamiento bajo la calificación de sistemas generales y zonificación correspondiente a espacios libres. En la etiqueta asociada a cada ámbito se distinguen aquéllos de titularidad pública del único de titularidad privada (ubicado junto al nuevo sistema general aparcamiento). Sin embargo, en la regulación establecida en las normas urbanísticas para cada zonificación, se establecen dos regímenes posibles para las zonas verdes, de zona verde pública y zona verde privada. A este respecto, se deberá aclarar si se pretende someter esa zona verde de titularidad privada al régimen previsto para zona verde privada, en cuyo caso se deberá eliminar la calificación de sistema general, o no, en cuyo caso se deberá eliminar la zonificación de zona verde privada de las normas urbanísticas, por no resultar de aplicación a ningún ámbito. En todo caso, se debe hacer coincidir en este plano la nomenclatura elegida para las zonificaciones en las normas urbanísticas con la señalada en la leyenda del plano, sin perjuicio de poder añadir otros elementos a la misma, como diferentes sistemas generales. Se considera conveniente revisar las tramas elegidas para la zonificación deportiva y zonificación de los restantes equipamientos, que no se distinguen, y se añadirá a la leyenda el significado de los acrónimos empleados en las etiquetas para los diferentes tipos de equipamiento según NOTEPA o, alternativamente, se señalará en letra el uso de cada equipamiento, como se ha hecho para las piscinas y el campo de fútbol, para facilitar su interpretación sin tener que recurrir a la norma técnica.

Si bien este se trata de un Plan General Simplificado, y para el mismo se permite la modulación de la exigencia, nivel de detalle y extensión de su documentación, en la medida de lo posible se considera necesario el señalamiento de rasantes en el correspondiente plano de ordenación (PO.3).

6. Respecto al Suelo Urbano No Consolidado (UE-1):

En la única unidad de ejecución planteada, de uso residencial, no se prevén dotaciones locales. Sí se plantea un sistema general de aparcamiento de 3.040,97 m^2. La Ley de Urbanismo permite, en el caso del Plan General Simplificado, llevar a cabo el ajuste de reservas exigibles, si bien esta decisión debe ser justificada en función de las necesidades del municipio.

Así pues, si bien la falta de previsión de dotaciones locales pudiera resultar admisible, teniendo en cuenta además el sistema general previsto, debe procederse a su justificación expresa en la memoria.

La ordenación pormenorizada de esta unidad de ejecución no se remite a planeamiento de desarrollo, requiriendo, no obstante, la redacción del correspondiente estudio de detalle. La calificación asignada es la de Zonificación "Tipología libre entre medianeras (RLM1)". Esta zonificación tiene atribuida una edificabilidad de 1 m^2/m^2 en las normas urbanísticas, pero sin embargo, la edificabilidad considerada para la unidad de ejecución, es de 2 m^2/m^2 (aplicada al área de movimiento prevista). Esta discordancia deberá ser resuelta, corrigiendo el error, o bien previendo de forma justificada una zonificación específica para el ámbito afectado.

Se detecta un error en el cálculo del aprovechamiento medio indicado en la ficha incluida como Anexo 1 de las normas urbanísticas (página 123) y en la misma ficha incluida en la página 52 de la memoria Justificativa, que se deberá corregir.

7. Respecto al Suelo No Urbanizable:

De forma complementaria a las indicaciones ya señaladas anteriormente respecto a las prescripciones que el INAGA señaló en la memoria ambiental sobre el suelo no urbanizable, se aprecia lo siguiente:

—Deben fijarse en las normas urbanísticas parámetros tales como la ocupación o edificabilidad y parcela mínima para las posibles construcciones que se puedan autorizar en suelo no urbanizable genérico ajenas al uso de vivienda unifamiliar, para el que sí se han establecido, de tal forma que, junto con la regulación de retranqueos a linderos y las condiciones para evitar la formación de núcleo de población, se asegure una inserción acorde a la naturaleza de este suelo.

—Debe justificarse la posibilidad de reducir los retranqueos mínimos a linderos, que se establecen, de 5 m en general y 10 m en el caso de edificaciones residenciales, a condición de obtener la autorización del propietario colindante, con inscripción de este hecho en el Registro de la Propiedad. Dicha posibilidad se entiende que ha de quedar, en su caso, reducida a supuestos excepcionales.

Según la información disponible a través de IDEAragón, y según se grafía en el plano de información PI-2A correspondiente a los usos del suelo no urbanizable, y se comprueba en la visita técnica efectuada, existen naves ganaderas que incumplen distancias al núcleo de población. Respecto a esta situación, se recuerda que se estará al procedimiento regulado en la Disposición Transitoria primera del Decreto 94/2009 por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones Ganaderas, relativo a la Regularización jurídico-administrativa de instalaciones ganaderas existentes.

8. Respecto a las normas urbanísticas:

En la zonificación "Manzana cerrada (R2)" no se han regulado condiciones estéticas específicas (denominadas condiciones formales en el resto de zonas). Dado que en esta zonificación se permite, junto con el uso residencial, el uso agrario, y también se consideran como usos tolerados los talleres artesanos o de reparación de maquinaria agrícola o de transporte, se deberá valorar la conveniencia de establecer dichas condiciones complementarias a las que, con carácter general, se recogen en los artículos 115 a 128.

En la zonificación "Zona verde pública" se permite, excepcionalmente, y solo para las nuevas zonas verdes, entre otros usos, la acampada cuando no suponga un porcentaje superior al 10% de la zona. Dados los riesgos de inundación existentes, debe suprimirse tal posibilidad.

En otro orden de cosas, se recuerda que respecto de la zona de parque proyectado deberá contar con un Proyecto de construcción acorde con su condición.

9. Respecto a las fichas del Anexo V NOTEPA:

Se aporta la ficha de datos generales del planeamiento.

Se deberá añadir a la documentación del Plan la ficha de Sectores/Unidades de Ejecución, ya que se prevé una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado. Ambas fichas deben ser aportadas tanto en formato papel como en digital (pdf y xls).

10. Otras consideraciones:

Se indica en la memoria Justificativa la apertura de un nuevo vial para conectar el suelo urbano con la ribera a través de un solar en la calle Cantavieja núm. 2 que no figura en planos, por lo que parece que es una decisión finalmente no adoptada. De ser así resultaría recomendable eliminar esta referencia para evitar confusiones.

También resultaría recomendable incluir en el plano PO.5 relativo a las nuevas actuaciones previstas en el marco del Plan General la urbanización del tramo de la calle Virgen del Rosario, cuya previsión sí queda reflejada en el Estudio Económico.

En otro orden de cosas, se recomienda replantear la anchura de los tramos finales de los viales de suelo urbano consolidado en fondo de saco, de forma que se garantice el giro adecuado de vehículos, especialmente de bomberos.

Por último, se corregirán los siguientes errores materiales detectados en las normas urbanísticas:

—Artículo 57.2.e: La altura máxima admitida expresada en letra discrepa de la expresada en número.

—Artículo 67.1.d: Se hace referencia errónea a otro artículo (108.2).

—Artículo 89: El Real Decreto 928/1979 sobre Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano se encuentra derogado, por lo que se deberá actualizar la normativa de referencia.

—Artículo 147: Se deberá revisar la redacción del segundo párrafo.

—Artículo 154: Se deberá revisar los metros cuadrados edificados de usos tolerados.

—Artículo 163: Se sustituirá la palabra "aladas" por "alzadas".

—Artículo 179: Remite a un artículo 280.1.a inexistente en las normas urbanísticas.

—Artículo 198.6.2: Se sustituirá "dominio público hidráulico" por "dominio público ferroviario".

—Artículo 198.7: Se revisará su redacción, ya que el Decreto 3151/1.968 se encuentra derogado en la actualidad por el Real Decreto 223/2008 por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

—Artículo 202.4.f): Se deberá revisar la redacción de este punto.

—Ficha UE-1 Anexo 1, pág. 124: Se deberá revisar el plano de emplazamiento del ámbito, ya que existen discrepancias en cuanto a la representación gráfica de los sistemas con respecto al plano de ordenación de calificación, entendiendo que este último es el correcto. Esta misma sustitución se debe hacer en la página 53 de la memoria Justificativa.

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

Primero. — Aprobar definitivamente el Suelo Urbano Consolidado con los reparos señalados en el fundamento de derecho noveno; en particular por los siguientes:

—Debe completarse el estudio económico

—Corregir las discordancias detectadas en el plano PO.3 (tanto respecto a las zonas verdes privadas, como a la necesidad de señalamiento de rasantes).

Segundo. — Suspender, por los motivos especificados en el fundamento de derecho noveno, las siguientes clases de suelo:

1. Suelo Urbano No Consolidado (UE-1), debido a la necesidad de justificar el ajuste efectuado en las reservas exigibles, así como corregir la discordancia respecto a la edificabilidad aplicable.

2. Suelo No Urbanizable, debido a los argumentos esgrimidos en el fundamento de derecho noveno y, en particular, la necesidad de fijar parámetros urbanísticos (como ocupación, edificabilidad o parcela mínima) para las posibles construcciones, así como aportar justificación respecto a la posibilidad de reducción de los retranqueos aplicables en posibles construcciones en suelo no urbanizable genérico.

Tercero. — Denegar la regulación contenida en las normas urbanísticas respecto a la posibilidad de permitir el uso de acampada en zona verde pública, por ubicarse la mayor parte de zonas verdes en terrenos inundables.

Cuarto. — Suspender el Catálogo en tanto no se obtenga el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Quinto. — Deberá atenderse al resto de los aspectos indicados en el fundamento de derecho noveno.

Sexto. — Se ordena la publicación de las normas urbanísticas.

Séptimo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Novillas.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Vigencia, efectos y contenido del plan general

Artículo 1. *Naturaleza, finalidad y ámbito.*

1. Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Novillas (Zaragoza).

2. Este Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación íntegra de todo el término municipal de Novillas, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

Artículo 2. *Ordenación y determinaciones del Plan General.*

1. El Plan General ordena todo el territorio del término municipal mediante las técnicas de la clasificación y la calificación del suelo.

2. Conforme a la legislación urbanística, todo el territorio municipal, incluidos los sistemas generales, se incluye en alguna de las categorías de clases de suelo urbano y no urbanizable, puesto que por las necesidades actuales del municipio no se clasifica suelo urbanizable.

3. El suelo urbano se divide en las categorías de consolidado y no consolidado. En el suelo urbano consolidado, el plan general contiene la ordenación pormenorizada del suelo y en el suelo urbano no consolidado (única UE) contiene la ordenación pormenorizada, con necesidad de tramitación de un instrumento de gestión.

4. El suelo no urbanizable se divide en las categorías de especial y genérico, según se considere o no procedente la imposición de condiciones especiales relacionadas con la preservación de las características naturales y/o productivas.

5. Cada una de estas clases de suelo es afectada por una calificación que la subdivide en zonas, para cada una de las cuales se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

Artículo 3. *Vigencia del Plan General*.

1. La vigencia del Plan General será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas.

2. Este instrumento revisa y sustituye el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Novillas vigente hasta la fecha.

Artículo 4. *Revisión del Plan General*.

1. La revisión del presente Plan General solo podrá tener lugar de oficio, a iniciativa del municipio.

2. El Plan General podrá ser objeto de revisión cuando existan circunstancias sobrevenidas que afecten a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinadas por causas como:

—Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término municipal de Novillas 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.

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

3. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente al conjunto de determinaciones que definen la estructura general y las directrices básicas constituyentes del modelo de desarrollo urbano y territorial adoptado por el Planeamiento municipal y que comprenden los Sistemas de Comunicaciones, Servicios, Espacios Libres y Equipamientos que satisfacen las demandas urbanas en el ámbito completo del municipio, así como el resto de determinaciones establecidas en el artículo 40 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Se considerarán afecciones sustanciales las siguientes:

—Las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectadas, la alteración de Sistemas Generales o Supralocales o la alteración del Sistema de Núcleos de población.

—Las que determinen, por sí mismas o en unión de las aprobadas los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria, la superación del 30% de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existente incrementados (siempre que se hubieran aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habiliten la ejecución del Planeamiento) con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Límite que no será aplicable respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria.

5. En todo caso, se entenderá que se trata de una Revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana, siempre que justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenada por el Plan General a una parte de las determinaciones que formen un conjunto homogéneo del mismo.

Artículo 5. *Modificaciones Puntuales del Plan General*.

1. Se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión, y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente.

2. Las modificaciones aisladas del Plan General se realizaran de acuerdo a las normas establecidas en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y deberá contener los siguientes elementos:

—La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

—La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

CAPÍTULO II

Disposiciones generales sobre régimen del suelo

Artículo 6. *Régimen del suelo*.

El régimen urbanístico del suelo será el establecido en el Real Decreto legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y por remisión legal, en el Planeamiento, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo, la clasificación y la calificación urbanística de los predios.

Artículo 7. *Estructuración del suelo*.

Las normas y planos del Plan General 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 superficie asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

Artículo 8. *Sistemas generales*.

Comprenden el conjunto de infraestructuras, servicios y equipamientos urbanísticos, que satisfacen las demandas urbanas de toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico previstos por el Plan General de Ordenación Urbana u otros Instrumentos de Ordenación Territorial.

Artículo 9. *Definiciones generales*.

Con este objeto, y de acuerdo con el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA):

a) Modelo territorial o Modelo de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio: Es la plasmación de la estrategia de desarrollo urbanístico del Plan, materializada en la estructura general y orgánica del territorio objeto del planeamiento y que se define mediante el establecimiento de las determinaciones contenidas en la Ordenación Estructural contempladas en la

Ley de Urbanismo de Aragón. Conforma la propuesta básica de desarrollo sociourbanístico del municipio, así como de la estructura territorial propuesta por un planeamiento general.

b) Clasificación: Es la determinación de Ordenación Estructural con la cual el planeamiento establece un diferenciado régimen urbanístico del suelo, distinguiéndose, en este caso, dos clases siguientes: urbano y no urbanizable.

c) Categorización: Es la determinación de Ordenación Estructural con la cual el planeamiento identifica diferentes tipos de regulación integrados en las clases de suelo, bien por especialidades en su régimen, bien por las características del suelo que justifican un régimen diversificado de aplicación. Las categorías establecidas en el suelo urbano son: consolidado y no consolidado; y en el suelo no urbanizable: genérico y especial.

d) Calificación: Es la determinación, tanto de la Ordenación Estructural como de la Ordenación Pormenorizada, con la que el planeamiento establece un determinado uso, global o pormenorizado, al suelo.

e) Ordenación Estructural: Es el conjunto de determinaciones que definen la estructura general y las directrices básicas constituyentes del modelo de desarrollo urbano y territorial adoptado por el planeamiento municipal y que comprenden los Sistemas de Infraestructuras, Servicios Urbanos, Espacios Libres y Equipamientos que satisfacen las demandas urbanas en el ámbito completo del municipio, así como el resto de las determinaciones establecidas en la Ley de Urbanismo de Aragón.

f) Ordenación Pormenorizada: Es el conjunto de determinaciones que definen detalladamente las condiciones de uso y edificación, así como las relativas a los Sistemas de Infraestructuras, Servicios Urbanos, Espacios Libres y Equipamientos aplicables a una parcela o ámbito espacial de ordenación urbana concreto. La establece bien el planeamiento general, bien el planeamiento de desarrollo y comprende las determinaciones establecidas en la Ley de Urbanismo de Aragón.

g) Unidad de Ejecución: Es la superficie acotada de terreno que define el ámbito para el desarrollo de una actuación integrada de urbanización o de una de sus fases. Su delimitación se realizará de forma que permita, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

h Área de reparto o equidistribución: Es la superficie de suelo urbano con la finalidad de que todos los propietarios de terrenos integrados en ese determinado ámbito territorial tengan derecho a un mismo aprovechamiento medio.

Artículo 10. *Cómputo de edificabilidad*.

1. Para el cálculo de la superficie edificable, de acuerdo con las limitaciones de edificabilidad vigentes en cada zona, se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción, y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos de la parcela, y las de los huecos superiores a 0,5 metros cuadrados.

2. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente al 50% de su superficie, medida en la misma forma.

3. Del cómputo de superficie construida queda excluida la superficie suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros cuadrados, y los espacios incluidos en planta sótano.

Artículo 11. *Superficie útil*

1. Se entiende por superficie útil del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso.

2. Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros cuadrados.

CAPÍTULO III

Intervención municipal en el uso del suelo

Artículo 12. *Actos sujetos a licencia.*

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos relacionados en los artículos 229 y 236 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, 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.

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

3. El procedimiento de concesión de licencia por los órganos competentes será el previsto en el artículo 242 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y en la Legislación de Régimen Local.

4. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público, 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.

Artículo 13. *Clases de licencias.*

Las licencias comprenden los siguientes tipos:

a) Urbanísticas:

• De parcelación.

• De obras.

b) Ambiental de Actividades Clasificadas:

c) De ocupación.

d) De inicio de actividad.

e) De apertura.

Artículo 14. *Licencias de parcelación.*

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

a) memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana 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 Plan General de Ordenación Urbana les asigna y que son, en su caso, aptas para la edificación.

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

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

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

2. 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.

3. 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.

Artículo 15. *Licencias de obras.*

1. 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 no tienen carácter de obra menor 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.

2. Se entiende que, en principio, son de tipo menor las obras, en que concurran las siguientes circunstancias:

a) 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.

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

c) 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 la vía pública.

Artículo 16. *Licencias de obras de edificación.*

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

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

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

c) Contar 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 estas normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de as 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.

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

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

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

Artículo 17. *Transmisión de licencia de obras.*

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

Artículo 18. *Modificación de las licencias.*

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

Artículo 19. *Caducidad de las licencias de obras.*

1. Las licencias se declararán caducadas, previo el seguimiento del oportuno expediente administrativo al respecto, cuando se produzca el transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

—Por desistimiento del interesado.

—Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras, ni se han solicitado y concedido prórroga, por razones justificadas.

—Cuando comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurridas seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes, del Ayuntamiento, una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo, no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente, a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor, o por mandato de la autoridad competente.

—Por transcurso del plazo señalado en la licencia en su caso, para la realización de las obras.

2. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada 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.

Artículo 20. *Licencias de ocupación.*

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la 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.

—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.

—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.

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

CAPÍTULO IV

Disposiciones generales sobre edificación existente

Artículo 21. *Generalidades*.

Los edificios e instalaciones construidos 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, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, como fuera de ordenación.

Artículo 22. *Edificaciones fuera de ordenación*.

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

2. 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 dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

CAPÍTULO V

Deberes de conservación de propietarios de inmuebles

SECCIÓN 1.ª

Deber de conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas

Artículo 23. *Obligación de conservación*.

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 24. *Contenido del deber de conservación*.

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por los artículos 251 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y artículo 9 del texto refundido 2/2008 de la Ley de Suelo o normativa que la sustituya.

2. 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.

Artículo 25. Órdenes de ejecución para la conservación.

1. Aun cuando no se deriven de las presentes normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del artículo 9 del texto refundido 2/2008 de la Ley de Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

En el caso del apartado a) podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance; cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general, se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento.

4. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo del patrimonio arquitectónico de estas normas podrán recabar para su conservación la cooperación de las administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación de acuerdo al artículo 252.3 y 252.4 Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Artículo 26. *Contenido específico del deber de conservación*

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

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

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

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

Artículo 27. *Ocupación temporal de solares*.

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

a) De descanso y estancia de personas

b) De recreo para la infancia

c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable

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

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

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

SECCIÓN 2.ª

Declaración de ruina

Artículo 28. *Procedencia de la declaración de ruina*.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones establecidas en el artículo 258 Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario o normativa que la sustituya.

SECCIÓN 3.ª

Infracciones y procedimiento

Artículo 29. *Infracciones y procedimiento*.

1. Cuando se cometan infracciones urbanísticas, el Ayuntamiento adoptará 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, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en el artículo 277 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

TÍTULO II

Condiciones generales de los usos

CAPÍTULO I

Determinaciones generales

Artículo 30. *Finalidad*.

1. Constituye una determinación de ordenación estructural del presente Plan General de Ordenación Urbana, entre otras, el establecer los usos globales asignados a las distintas zonas del Suelo urbano y a la unidad de ejecución delimitada de Suelo Urbano No Consolidado.

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

a) Disposiciones legales de carácter general

b) Compatibilidad de usos entre sí

c) Características de los locales o edificios en que se sitúan los usos

3. Las limitaciones que se establecen para los usos en estas normas tienen carácter de mínimos, y podrán concretarse en condiciones más restrictivas en el planeamiento inferior (Planes Especiales…etc.) para los ámbitos respectivos, en su caso.

Artículo 31. *Limitaciones derivadas de las disposiciones legales*.

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

Artículo 32. *Calificación de actividades*.

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, y demás disposiciones de desarrollo.

Artículo 33. *Definiciones relativas al uso del suelo*.

1. Uso Global:

Uso Genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos, residencial, terciario, industrial y dotacional.

2. Uso Pormenorizado:

Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

3. Uso Mayoritario:

Es el que en una actuación urbanizadora, dispone de mayor superficie edificable con respecto al resto, computada en metros cuadrados de techo.

4. Uso característico:

Es el mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los Coeficientes de homogeneización, a los efectos de determinar el aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.

5. Usos compatibles:

Son aquellos que el Planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

6. Uso preexistente:

Es el uso materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

7. 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 aquélla.

8. 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 Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las normas del Plan General.

9. 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.

Artículo 34. *Condiciones particulares y clasificación*.

1. 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 presentes normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

2. La clasificación de usos globales y pormenorizados es la siguiente:

a) Residencial
1. Unifamiliar
2. Plurifamiliar
3. Turístico
4. Vivienda protegida

b) Industrial
1. Productivo
1.1. Taller industrial
1.2. Taller Artesano
1.3. Ganadero
2. Almacenaje

c) Terciarios
1. Comercial
2. Hotelero
3. Oficinas y despachos profesionales
4. Recreativo

d) Dotacional
1. Comunicaciones
1.1. Viario
1.2. Servicios urbanos
2. Espacios Libres y Zonas Verdes
2.1. Parques, plazas y jardines
2.2. Paseos peatonales
2.3. Áreas de juego
2.4. Área protección del cementerio
3. Equipamientos
3.1. Docente
3.2. Social
3.3. Deportivo
3.4. Equipamiento polivalente
3.5. Vivienda Social en Alquiler

Artículo 35. *Diferentes usos en un mismo edificio*.

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

Artículo 36. *Locales en sótano*.

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.

CAPÍTULO II

Uso residencial

Artículo 37. *Definición*.

Se define como uso residencial aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda destinada al alojamiento de las personas, aún cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio.

Artículo 38. *Usos pormenorizados*.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

1. Unifamiliar. Aquel que se conforma con una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

2. Plurifamiliar. Aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

3. Turístico. Aquel que se conforma por viviendas, tanto plurifamiliares como unifamiliares en urbanizaciones turísticas o de segunda residencia.

4. Vivienda protegida. Aquel uso residencial de vivienda, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 39. *Vivienda exterior.*

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

1. Condiciones higiénicas:

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a un espacio exterior o a patios que cumplan las condiciones que se establecen para ellos en estas normas.

Al menos una pieza habitable dedicada a estancia, tendrá como mínimo un hueco de ventilación e iluminación en un paramento, con una dimensión mínima medida desde el interior de la pieza de 3 metros, que de frente a:

—Una calle, plaza, o espacio libre público, directamente en el caso de edificios donde no se permitan retranqueos respecto a la alineación oficial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con los normas particulares de cada zona.

—Un patio en cuya planta pueda inscribirse una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que el diámetro sea igual o superior a 16 metros.

b) que el diámetro supere la mayor altura de los parámetros que encuadran el patio. La citada longitud corresponderá a las líneas rectas y normales al hueco.

No se permiten piezas habitables de uso residencial en plantas semisótano o sótano. No obstante, se permitirá esta solución en el caso de plantas de viviendas unifamiliares en planta semisótano, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

—que tengan sus huecos sobre la rasante o recaigan a patios ingleses,

—que cumplan las condiciones de ventilación,

—Y que dicha pieza forme parte de una vivienda que cuente con el programa mínimo completo sobre rasante.

2. Condiciones de seguridad:

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

Artículo 40. *Ventilación e iluminación de la vivienda*.

Las piezas habitables, tendrán ventilación e iluminación directa al exterior por medio de hueco con superficie practicable no inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil en planta de la pieza.

Los aseos y baños podrán ventilarse de manera natural, o mediante conductos de ventilación por aspiración estática o ventilación forzada que aseguren la renovación del aire.

En las cocinas, se dispondrán conductos de ventilación forzada que aseguren la evacuación del vapor de agua, gases y humos que se produzcan en ella.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería y de la galería a la fachada, sean de 1/4 de la superficie de la habitación.

Las condiciones aplicables de seguridad e higiene se regularán por las normas sectoriales aplicables.

Artículo 41. *Altura libre de plantas*.

La altura mínima libre para todo espacio con uso de vivienda, en cualquier planta en que se sitúe, será de 2,50 metros, medidos desde la cara superior del suelo a la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.

En vestíbulos, pasillos y aseos, la altura libre podrá reducirse mediante falsos techos impuestos por razones constructivas hasta 2,25 metros.

Artículo 42. *Patios*.

Los patios interiores tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo, cuyo diámetro tendrá una dimensión igual o superior a la más restrictiva de ambas condiciones: a) una dimensión de 3 metros. B) una igual o mayor a un tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que lo circundan.

Artículo 43. *Patio inglés*.

Se entiende por «patio inglés» un patio situado ante la fachada del edificio, cuya cota de suelo está por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

Deberá cumplir las condiciones dimensionales de los patios reguladas en esta normativa. Su anchura mínima será de 3,00 metros, pudiéndose reducir en su base hasta 2'50 metros en el caso de que el paramento enfrentado a la fachada se sustituya por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que forme un ángulo inferior a los 60 grados sexagesimales con la línea del forjado de piso de la pieza habitable.

Artículo 44. *Programa de la vivienda*.

1. 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.

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-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 (30) metros cuadrados ni su volumen a setenta y cinco (75) metros cúbicos.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

ESTANCIA	SUPERFICIE (m2)	VOLUMEN (m^3)	DIÁMETRO círculo inscrito (m)	LONGITUD LIBRE del lado menor (m)
Estancia-Comedor Vivienda de 1 dormitorio	14	35	3,00	2,70
Estancia-Comedor Vivienda de 2 dormitorios	16	40	3,00	2,70
Estancia-Comedor Vivienda de 3 o más dormitorios	18	45	3,00	3,00
Estancia-Comedor-Cocina	20	48,5	3,00	2,70
Cocina	6	13,5	1,70	1,60
Cocina- Comedor	8	18	1,70	2,00
Dormitorio Doble	10	25	2,50	2,40
Dormitorio Sencillo	6	15	2,00	2,00
Cuarto de Aseo (único)	3	6,75	-	-
Cuarto de Aseo (en otro caso)	Sin limitación	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 mínima de ciento veinte (120) centímetros.

4. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo. Se exceptúa de esta limitación el caso de estudios con una sola estancia. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. La reunión en un solo recinto de la cocina y la sala de estar solo se permitirá en aquellas viviendas de superficie menor de 60 metros cuadrados.

5. En obras de rehabilitación se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el Ayuntamiento facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

Artículo 45. *Accesos comunes*.

1. En edificios colectivos de viviendas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes, tales como portales, pasos y escaleras. El número máximo de viviendas servidas por un único núcleo de portal y caja de escaleras será de cincuenta (50).

2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de cuatro (4) metros cuadrados de superficie y dos (2) metros de ancho mínimo.

Artículo 46. *Aparcamientos*.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

CAPÍTULO III

Uso industrial

Artículo 47. *Definición*.

Se define como uso industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Artículo 48. *Usos pormenorizados*.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

1. Productivo. Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

2. Almacenaje. Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

CAPÍTULO IV

Uso terciario

Artículo 49. *Definición*.

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, al turismo, el ocio o la prestación de servicios profesionales.

Artículo 50. *Usos pormenorizados*.

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

1. Comercial. Aquel uso que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

2. Hotelero. Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

3. Oficinas y despachos: Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se incluyen en este uso los despachos profesionales de tipo doméstico, es decir, los servicios prestados por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

4. Recreativo. Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general, incluyendo tanto bares, cafeterías, restaurantes y similares, así como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, etc.

Artículo 51. *Condiciones del uso comercial*.

1. Las condiciones que se señalan 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.

2. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil esta dimensión se entenderá la destinada al 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; 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.

3. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados. 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.

4. 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.

5. 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.

Artículo 52. *Condiciones del uso hotelero*.

1. Las condiciones que se señalan 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.

2. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, y las correspondientes normas de construcción e instalación.

3. Salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá en la propia parcela, como mínimo, de una plaza por cada dos (2) habitaciones

Si en el establecimiento existen otros usos con especiales exigencias de dotación de aparcamientos, tales como los de tipo recreativo, se añadirán las plazas requeridas para ellos en las condiciones de uso correspondientes.

Artículo 53. *Condiciones del uso de oficinas*.

1. Las condiciones que se señalan 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.

2. A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil 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.

3. 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.

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

Artículo 54. *Condiciones del uso recreativo*.

1. Las condiciones que se señalan 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.

2. 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

3. 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 sitúen los lavabos.

4. Los locales de ocio y recreo cumplirán las condiciones de los usos comercial y recreativo que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en la Ley 11/2005 reguladora de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

CAPÍTULO V

Uso dotacional

Artículo 55. *Definición*.

Es aquel uso localizado en red o sistemas, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Artículo 56. *Usos pormenorizados*.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

1. Comunicaciones. Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tal como viario y aparcamientos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo, así como los servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

1.1. Viario. Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos, etc.

1.2. Servicios urbanos. Aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

2. Espacios Libres y Zonas Verdes. Aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego.

3. Equipamiento. Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos.

3.1. Docente. Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.

3.2. Social. Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la prestación administrativa de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas, quedarán incluidas también en este uso, las residencias comunitarias, los mercados de abastos, etc. A su vez comprenderá este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, cementerios, etc.

3.3. Deportivo. Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.

3.4. Equipamiento polivalente. Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

3.5. Vivienda Social en Alquiler. Comprende las reservas de suelos destinados a vivienda social en régimen de alquiler de personas con necesidades de asistencia residencial o de emancipación, conforme señala el artículo 54.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Artículo 57. *Condiciones de los equipamientos*.

1. En las parcelas calificadas para equipamientos, 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.

2. Las características de la edificación deberán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las siguientes características geométricas y formales:

a) Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados, indivisible.

b) Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de linderos.

c) Se permitirá una ocupación de hasta el 50% en cualquiera de sus plantas.

d) La edificabilidad total será de 1 metro cuadrado por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente a su zonificación.

e) La altura admitida será de planta baja más dos alzadas, con catorce (9) metros de altura máxima de fachada.

Para que pueda acogerse la edificación a esta regulación genérica, se requerirá la redacción de un estudio de detalle para la manzana completa en que se ubique la parcela.

3. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria (cuarteles, internados escolares, residencias de ancianos) serán las que les correspondan según las reglamentaciones sectoriales propias. En defecto de aquellas, las condiciones serán asimiladas a las de viviendas familiares cuando su superficie no exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados; en caso contrario se asimilarán a los edificios o locales destinados a hospedaje. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos del establecimiento o fracción, y en todo caso, por cada tres habitaciones, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

TÍTULO III

Condiciones generales de la edificación

CAPÍTULO I

Dimensión y forma

Artículo 58. *Capacidad de edificar.*

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

Artículo 59. *Definición y clases de condiciones*.

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

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

3. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones particulares que se establecen para cada zona en estas normas, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle, en su caso.

Artículo 60. *Definiciones sobre la parcela*.

A los efectos de estas normas se entiende por:

a) Parcela: Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.

b) Solar: Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones y los requisitos legalmente establecidos.

c) Superficie Bruta: Superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

d) Superficie neta: Superficie de la parcela resultante de deducir de la Bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.

e) Alineación: Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

f) Alineación Oficial: Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios Libres Públicos.

g) Ancho de Vía: Distancia más corta entre las alineaciones que delimitan la anchura de un viario.

h) Parcela mínima: Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

i) Linderos o Lindes: Líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

j) Lindero Frontal o Frente de Parcela: El que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

Artículo 61. *Definiciones relativas a la edificabilidad y al aprovechamiento urbanístico*.

A los efectos de estas normas se entiende por:

a) Edificabilidad: Indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución, o sector, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

b) Índice de Edificabilidad Bruta: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.

c) Índice de Edificabilidad Neta: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

d) Superficie edificable: Indica la suma de las superficies construibles de cada planta que el planeamiento establece como computables. El Plan fijará las condiciones para el cómputo de la superficie edificable.

e) Aprovechamiento objetivo: Indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad que tiene atribuidos.

f) Aprovechamiento subjetivo: Indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

g) Aprovechamiento medio: Es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

h) Aprovechamiento preexistente: Se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela. Se entenderá que es la combinación del uso y la edificabilidad lícitamente materializados y ejecutados, en los términos siguientes:

—En una parcela concreta de suelo urbano: La edificación físicamente realizada y el uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentra destinada.

—Cuando la parcela no tenga atribuida edificabilidad, se considerará como aprovechamiento preexistente la media de la edificabilidad del uso mayoritario de la zona de ordenación aplicable a la parcela.

—En una zona de ordenación urbana: La suma de las edificabilidades y usos realmente materializados en las parcelas que la integran.

—En el caso de zonas de gran dimensión, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico preexistente podrá determinarse por aproximación estadística rigurosa, mediante su cuantificación y aplicación a todo su ámbito, calculándose sobre un número significativo de muestras de las manzanas que las conforman.

Artículo 62. *Definiciones relativas a las infraestructuras y equipamientos urbanísticos*.

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

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

a) Sistemas Generales: Satisfacen las demandas urbanas de toda o gran parte de la población del municipio, o de incidencia o interés supralocal o autonómico, previstos por el Plan General u otros instrumentos de ordenación territorial.

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

Artículo 63. *Definiciones sobre la posición de la edificación*.

A los efectos de estas normas se entiende por:

a) Ocupación de Parcela: Se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje máximo de ella que pueda ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.

b) Retranqueo: Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

c) Fondo Edificable: Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopten como referencia.

d) Separación entre Edificaciones: Es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

Artículo 64. *Definiciones sobre el volumen y la forma de la edificación*.

A los efectos de estas normas se entiende por:

a) Rasante: Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

b) Cota de Referencia o de Origen: Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la Tipología Edificatoria, sea ésta la de Alineación a Vial o la de Edificación Aislada, respectivamente.

c) Altura máxima visible: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

d) Altura de fachada: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

e) Altura de Planta: Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

f) Altura Libre de Planta: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

g) Bajo Cubierta: Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

h) Volumen de la Edificación: Es el volumen formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluida la cubierta.

i) Cuerpos Volados: Son los cuerpos cerrados y abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados.

j) Elementos Salientes: Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

k) Pendiente de Cubierta: Es la inclinación que forma el plano de cubierta con la horizontal, medida en ángulos sexagesimales o en porcentaje.

l) Planta Baja: Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o la distancia que fije el planeamiento de manera justificada en función de las tipologías comunes o tradicionales.

m) Planta Piso o Alta: Son cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

n) Sótano: Es la planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante, o la situada por debajo de la planta baja que no sea semisótano. La altura libre mínima en sótano será de doscientos treinta (230) centímetros en garaje, y de doscientos cincuenta (250) para cualquier otro uso permitido.

o) Semisótano: Es la planta de la edificación, situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a la distancia establecida para la definición de planta baja del punto anterior.

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 pun-

to medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

p) Entrecubierta o ático: Volumen delimitado por le forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas la superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 65. *Relación entre edificación y parcela*.

1. 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.

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

Artículo 66. *Parcelas indivisibles*.

1. 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 Plan General determina como 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.

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

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

Artículo 67. *Condiciones para la edificación de una parcela*.

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

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

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

—Estar emplazada con frente a una vía urbana que cuente con acceso rodado integrado en la malla urbana, que tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente, 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.

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

d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 108 apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por las normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

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

Artículo 68. *Criterios para la medición de alturas*.

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

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

b) 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%).

c) En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud de diez (10) metros, con un fondo de doce (12) metros.

d) 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.

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.

e) 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.

f) 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.

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

Artículo 69. *Construcciones por encima de la altura de fachada máxima*.

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

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

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

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

2. Por encima de la altura máxima visible que se determina en cada caso no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) 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 determinen el Código Técnico de la Edificación y en su defecto, la buena práctica constructiva.

b) Los paneles de captación de energía solar.

CAPÍTULO II

Higiene y calidad

Artículo 70. *Definición*.

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

Artículo 71. *Aplicación*.

Las condiciones de higiene y calidad 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.

SECCIÓN 1.ª

Condiciones de higiene de los locales

Artículo 72. *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 la superficie y el volumen mínimo establecidos para cada uso o como mínimo tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

Artículo 73. *Local exterior.*

1. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas, cumple alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público, unido a calle, plaza o espacio público, en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro con abertura mínima de 6 metros de ancho y profundidad menor que vez y media el ancho de la fachada paralela a la abertura.

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

Artículo 74. *Pieza habitable*.

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

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

Artículo 75. *Piezas habitables en plantas sótano y semisótano*.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

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

Artículo 76. *Ventilación*.

1. Es la capacidad de renovación del aire en un local. Puede ser:

a) Natural. Cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Forzada. Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2. La ventilación forzada se realizará conforme a la normativa específica de aplicación.

Artículo 77. *Iluminación*.

1. Iluminar un local es proveerle de luz, mediante:

a) Medios naturales. Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.

b) Medios artificiales. Cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2. Sin perjuicio de incidencia en las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 78. *Ventilación e iluminación de piezas habitables*.

1. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta 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.

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

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

SECCIÓN 2.ª

Condiciones de higiene de los edificios

Artículo 79. *Patios*.

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

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

—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.

3. 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.

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

Artículo 80. *Anchura de patios*.

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

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

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

Artículo 81. *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 superior de la fábrica.

Artículo 82. *Dimensión de los patios cerrados de parcela*.

La dimensión de los patios cerrados será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro mínimo cumpla las siguientes condiciones:

—Una dimensión igual o superior a (3) tres metros.

—Una dimensión igual o superior a un tercio de la mayor altura de las fachadas o paramentos que delimitan el patio.

Artículo 83. *Cota de pavimentación*.

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

Artículo 84. *Patios mancomunados*.

Son los patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad inscrita en el Registro de la Propiedad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio. Estos patios deberán cumplir las restantes condiciones relativas a patios.

Artículo 85. *Dimensiones de los patios de parcela abiertos*.

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura, con un mínimo de tres (3) metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como mínimo, 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.

c) 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.

SECCIÓN 3.ª

Condiciones de calidad

Artículo 86. *Calidad de las construcciones*.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados teniendo en cuenta su mejor adaptación a las condiciones particulares de su emplazamiento.

2. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones exigibles en cuanto a aislamiento térmicos y acústicos fijados en las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO III

Dotación de servicios

Artículo 87. *Definición*.

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

Artículo 88. *Aplicación*.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones de 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

Dotación de agua

Artículo 89. *Dotación de agua potable*.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos cincuenta (250) litros habitante.

2. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de estas normas del Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

SECCIÓN 2.ª

DOTACIÓN DE ENERGÍA

Artículo 90. *Energía eléctrica*.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de suministro general o a sistema adecuado de generación propia.

Artículo 91. *Combustibles líquidos y gases*.

1. Cuando las fuentes de energía utilizada sean los derivados del petróleo en estado líquido o gaseoso, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustible quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 92. *Combustibles sólidos*.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica.

Artículo 93. *Energías alternativas*.

Se fomentará el empleo de energías renovables en las edificaciones sujetas a licencia en Suelo Urbano. Así, se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de espacial salvaguarda ambiental.

Se autoriza la colocación de placas solares en la cubierta de las edificaciones existentes en todas las zonas de Suelo Urbano. En las áreas incluidas en conjuntos Catalogados, estas instalaciones no serán visibles desde la vía pública.

SECCIÓN 3.ª

DOTACIONES DE COMUNICACIÓN

Artículo 94. *Infraestructuras comunes de telecomunicaciones*.

1. El establecimiento de los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios se regirá por el Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento aprobado por Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITcalle1644/2011 de 10 de junio, o normativa que la sustituya.

De esta forma, los nuevos edificios dentro del ámbito de aplicación de la citada normativa, deberán construirse con previsión de las canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En todas ellas se instalarán los elementos receptores y distribuidores de radio, televisión y telefonía y telecomunicación.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. Los proyectos que se presenten a licencia incluirán en memoria, planos, pliego y presupuesto, las previsiones sobre estas instalaciones.

3. 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. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

Artículo 95. *Servicios postales*.

Todo edificio cuyo uso lo requiera dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los Servicios de Correos.

SECCIÓN 4.ª

SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Artículo 96. *Evacuación de aguas residuales*.

1. Los vertidos a la red municipal de saneamiento deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

a. La Ordenanza municipal de vertido

b. Las características admisibles reflejadas en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo de 2004.

2. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivo, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Las aguas residuales industriales deberán cumplir asimismo las características admisibles fijadas en el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004). La empresa que incumpla dichas características, deberá 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 muestras 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 accesible desde él.

5. Se prohíbe el vertido de purines de las instalaciones ganaderas al alcantarillado, ya que los citados residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

6. Cargas Urbanísticas.

De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

—En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.

—En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros/m^2 de uso industrial o 150 euros por habitante equivalente.

En virtud del artículo 21 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, publicada en el BOA de 1 de junio de 2001, las determinaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración son de carácter vinculante, y deben ser recogidas en el planeamiento urbanístico.

Estas cargas deberán ser aportadas por el promotor urbanístico al Ayuntamiento, para que este a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua, de conformidad con las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración.

Dado que en este Planeamiento general no se ha clasificado suelo urbanizable, no procede el cálculo de las cargas urbanísticas.

Artículo 97. *Evacuación de humos*.

1. Todos los locales en que se produzca combustión u otros procesos en los que se generen gases, dispondrán de conductos de evacuación de humos conforme a la normativa correspondiente.

2. En los casos que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros, los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficiente.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Artículo 98. *Evacuación de residuos sólidos*.

1. Se prohíben expresamente las trituradoras de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

2. Los edificios colectivos preverán la existencia de un local adecuado para la guarda y limpieza de cubos de basuras. Este local contará con un desagüe y piso impermeable.

SECCIÓN 5.ª

INSTALACIONES DE CONFORT

Artículo 99. *Instalación de clima artificial*.

1. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponer los departamentos municipales competentes en la materia.

2. Se prohíbe la emisión directa de condensados a la calle y la existencia de rejillas para salida de aire viciado situadas a menos de 2,50 metros de altura sobre rasante de la acera. Quedan prohibidos igualmente los sistemas de acondicionamiento de aire basados en la red de agua potable municipal sin recirculación en circuito cerrado.

SECCIÓN 6.ª

ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 100. *Dotación de estacionamiento*.

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o permitirá sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

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

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

Artículo 101. *Dimensiones numéricas de las plazas*.

1. En función del tipo de vehículo se establece el siguiente cuadro de dimensiones numéricas:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de 2 ruedas	2,50	1,50
Automóviles grandes	5,00	2,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00

2. La superficie mínima obligatoria de garajes colectivos para más de cinco vehículos será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

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

Artículo 102. *Situación de los estacionamientos y garajes*.

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

a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) En edificios exclusivos.

Artículo 103. *Accesos a los estacionamientos colectivos*.

1. Los estacionamientos colectivos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura, en calles de ancho superior a quince (15) metros y de cuatro (4) metros en calles de ancho inferior a quince (15) metros, con cuatro metros y medio (4,50) de fondo como mínimo en ambos casos, con piso horizontal o con pendiente máxima de cuatro por ciento (4%), en el que no podrá desarrollarse actividad alguna.

El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar su trazado.

2. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán denegarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del veinte por ciento (20%) y las rampas en curva del dieciséis por ciento (16%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros con el sobre ancho 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.

4. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente, procurando emplazar los vados preservando los alcorques.

Artículo 104. *Altura libre de estacionamientos y garajes*.

La altura libre será como mínimo de doscientos treinta (230) centímetros, medidos desde la cara inferior de forjado o jácena, a suelo.

Artículo 105. *Pasillos de circulación*.

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

a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos (300) centímetros.

b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 106. *Ventilación de los estacionamientos y garajes*.

El diseño, cálculo, construcción, control y mantenimiento de la ventilación, se realizará conforme a lo establecido en la normativa vigente.

Artículo 107. *Estacionamientos en viviendas unifamiliares*.

En los estacionamientos individuales para viviendas unifamiliares, se admite el acceso con las siguientes condiciones:

a) Ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa si la hubiese: doscientos setenta (270) centímetros.

b) La zona de espera será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros de ancho y trescientos cincuenta (350) centímetros de fondo, con una pendiente máxima del seis por ciento (6%).

CAPÍTULO IV

Seguridad

Artículo 108. *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. Seguridad que esta garantizada mediante la aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE), de obligado cumplimiento a la hora de redactar cualquier proyecto de edificación en el territorio nacional.

Artículo 109. *Supresión de barreras arquitectónicas*.

En todos los edificios de uso público serán de aplicación la Ley aragonesa 3/1997 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como su Reglamento de desarrollo.

Artículo 110. *Consideración del riesgo de incendios en los proyectos*.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece en Código Técnico de la Edificación en el DB-SI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier rango o ámbito del Estado.

Artículo 111. *Edificios de uso industrial y almacenaje*.

Los proyectos de estos usos que se presenten para solicitar la licencia de actividad deberán justificar la suficiencia de las medidas de prevención y extinción de incendios previstas, de acuerdo con el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, Real Decreto 786/2001, de 6 de julio.

Artículo 112. *Colocación de materiales durante las obras*.

La colocación de materiales se hará dentro de la obra. Si no fuera posible, en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.

Artículo 113. *Andamios y medios auxiliares*.

Cumplirán lo establecido en la normativa sobre la materia vigente, montándose y desmontándose de suerte que se evite todo peligro para operarios y tránsito. Los aparatos de elevación de materiales se instalarán en el interior de la casa o solar, dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Artículo 114. *Apuntalamientos*.

Se ejecutarán siempre bajo dirección facultativa, procurándose que no se produzcan afecciones a los servicios públicos o limitaciones importantes de tránsito.

CAPÍTULO V

Condiciones estéticas generales

Artículo 115. *Condiciones generales*.

1. Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano en que se permita su realización.

2. La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse, integrándose en el entorno.

3. Los mismos requisitos anteriores serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.

Artículo 116. *Conservación de la edificación*.

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, los propietarios están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de conservación, seguridad, salubridad, higiene, ornato público y calidad y en especial todos los paramentos y elementos que den a la vía pública o sean visibles desde la misma, debiendo para ello proceder a su reparación, pintura o revoco cuando sea necesarios, y siempre que así lo disponga el Ayuntamiento de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 251 a 257 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

2. El Ayuntamiento podrá, asimismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con los artículos de estas normas sobre materiales y acabados siempre que no hubiesen obtenido licencia municipal de obras con anterioridad.

3. Asimismo, los propietarios deberán mantener en un adecuado estado de conservación los espacios verdes privados.

Artículo 117. *Inserción de la nueva edificación en el entorno urbano*.

1. Al objeto de acomodar las nuevas construcciones al entorno urbano en el que se inserten, tanto para su ubicación, como para su solución arquitectónica se aportará dentro de la memoria Justificativa del Proyecto Básico y/o de Ejecución, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc. del edificio con los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio propuesto en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos.

2. En ningún caso se admitirán soluciones que signifiquen la trasposición o copia de elementos propios de otros lugares geográficos y regiones.

Artículo 118. *Parcelas de gran tamaño*.

Las nuevas edificaciones que se implanten en parcelas resultantes de alguna agregación o en otras de excepcional tamaño respecto de las habituales, deberán tener un tratamiento que fraccione su volumen general en otros de tamaños más acordes con la edificación predominante, salvo que se trate de usos singulares que así lo requieran. Para ello, en fachadas o en cubiertas se provocarán cortes de material, o cambios de criterios compositivos, que visualmente se adecuen mejor al resto de las edificaciones existentes en el casco urbano, evitando soluciones reiterativas.

Artículo 119. *Edificaciones industriales en áreas residenciales*.

1. Las edificaciones industriales autorizadas en el recinto del suelo urbano calificado como residencial tendrán un tratamiento de fachada acorde con

los edificios residenciales, quedando prohibido el uso de cubiertas típicas industriales como dientes de sierra, a dos aguas hacia medianeras etc. debiendo ser estructuras adinteladas.

2. En cualquier caso, estas edificaciones deberán adaptarse íntegramente al entorno urbano en el que se sitúan, teniendo en cuenta su situación concreta utilizando materiales similares a los edificios colindantes.

Artículo 120. *Fachadas*.

1. Como criterio general, se prohíbe la utilización de las fachadas para la colocación de carteles salvo autorización municipal.

2. El tratamiento de materiales y texturas, así como el propio diseño de la fachada, será lo suficientemente digno y decoroso como para embellecer la imagen del donde se sitúen.

3. Las fachadas serán predominantemente homogéneas. Entre sus diversos elementos compositivos deberá existir una relación geométrica tanto de proporción como de ubicación que constituya el sistema compositivo de la misma. En este sentido los huecos de planta baja que para permitir el paso de vehículos deban tener mayor tamaño quedarán integrados en la composición general de la fachada.

4. Se deberá solucionar la continuidad de los aleros en fachadas a viales públicos, pudiéndose modificar ligeramente para ello las alturas establecidas, previo informe del Técnico Municipal. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las pautas de composición, de naturaleza y de tratamiento de materiales de las edificaciones existentes.

5. Elementos superpuestos a la fachada: Se prohíbe en fachadas exteriores la colocación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan del paramento exterior, (aparatos de acondicionado, chimeneas, etc.)

6. Materiales: Serán durables como exige su situación en fachadas. Se permiten la piedra, la mampostería, el ladrillo cara vista en colores claros, los revocos, además de los materiales definidos en cada una de las zonificaciones, debiendo adecuar el tratamiento que se proponga al entorno en el que se sitúe el edificio.

Los revocos de mortero de cemento deberán llevar un tratamiento de pintura o color que se adaptara a los colores predominantes en el entorno.

Artículo 121. *Obras de edificaciones existentes*.

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

a) No se permitirán reformas que alteren el carácter original de la fachada. Tendiéndose a la reutilización de los vanos cegados en reformas anteriores y restituyéndose en puerta de entrada los arcos que hayan sido convertidos en dinteles.

b) No se permiten alteraciones en las texturas de los muros de fachada fuera de la recuperación de la original.

c) Si se hiciera precisa la apertura de nuevos huecos, se observarán las prescripciones para obras nuevas.

d) Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos (ventanas, arcos o dinteles de puertas, escudos, rejas, enmarcados en piedra de ventanas, peanas de ventanas, o balcones, ménsulas, aleros, impostas, galerías, etc.).

Artículo 122. *Cubiertas: formas y materiales*

1. Las cubiertas serán, en general, inclinadas cuando den a fachadas visibles desde el viario público, admitiéndose soluciones planas parciales, en zonas ocultas por la propia cubierta inclinada y siempre que queden justificadas funcionalmente y soluciones de cubierta plana total en la zonificación de vivienda libre entre medianeras. En el resto de las zonificaciones, quedan prohibidas soluciones de terrazas planas con antepechos a los espacios públicos, salvo justificación funcional y estética.

2. Las cubiertas no podrán superar en ningún punto la altura visible máxima señalada. La pendiente máxima será el 35% y la mínima el 15%. Se deberán realizar con soluciones a dos, tres o cuatro aguas, debiendo justificar sobradamente las soluciones a una sola agua, intentado evitar que se produzcan hastiales o paños vistos, o paramentos continuos verticales de gran tamaño, que en cualquier caso tendrán que realizarse con tratamiento de fachadas.

3. En las edificaciones secundarias no visibles desde la vía pública podrán tener cubierta plana o azotea.

4. Materiales: Se permite la teja árabe o similar de colores tradicionales, ocres ó mezcla de ocres y rojizos. Preferentemente teja de recuperación o envejecidas.

Se prohíben: las placas de fibrocemento, los impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden vistos, la teja negra, la pizarra y el aluminio, este ultimo, se permitirá en la zona industrial.

5. Los aleros, deberán realizarse en madera, piedra u hormigón visto. Las canales y bajantes serán de zinc, de chapa lacada, cobre o aluminio lacado. Se prohíbe el PVC en su color natural.

6. En las edificaciones no residenciales, destinadas a usos industriales o agropecuarios, según su situación respecto del núcleo de población, se permitirán cubiertas de otros materiales en colores discretos que no resalten sobre el entorno. En aquellos que se sitúen en el casco urbano, solo se admitirán los materiales señalados con carácter general.

Artículo 123. *Vuelos*.

1. Balcones: Se permiten balcones que serán de hierro y madera preferentemente. Deberán situarse a una altura superior a 3 m medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta en cada fachada. El vuelo máximo de balcones será de 1/10 del ancho de la calle.

2. Miradores: Se permiten miradores cerrados únicamente en calles de más de 4 metros El vuelo máximo de balcones será de 1/10 del ancho de la calle.

3. Aleros: El vuelo máximo permitido de los aleros será:

—En calles menores de 6 metros: 0,40 m.

—En calles mayores de 6 metros: 0,65 m.

Artículo 124. *Medianerías*.

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

2. El Ayuntamiento podrá iniciar de oficio, por áreas o calles completas, operaciones de ornato y mejora de medianerías existentes.

3. Los encuentros de medianerías con cubiertas existentes, deberán ser abordados y convenientemente resueltos en el proyecto de edificación, y consecuentemente en la obra, con cargo al que edifica, realizando, si procede, el sistema adecuado de recogida de aguas y respetando, en cualquier caso, las servidumbres existentes.

Artículo 125. *Cerramientos de solares, parcelas y edificaciones*.

1. Mientras no se practique la construcción de nueva planta, los propietarios de terrenos y solares deberán mantenerlos vallados en la forma establecida en las presentes normas.

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

3. No obstante, en casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar el cerramiento en los lindes de propiedad en la unidad de ejecución, siempre que el propietario renuncie al aumento de valor debido a dicho cerramiento y aceptando su derribo y adecuación a la alineación oficial en el momento en el que el Ayuntamiento lo requiera.

4. Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada en las zonas consolidadas del casco urbano y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo una altura de 2,50 m, y como máximo 3,00 m, preferentemente a la misma altura que la planta baja contigua.

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

Artículo 126. *Servidumbres urbanas*.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales, y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Artículo 127. *Cables aéreos o adosados a fachadas*.

1. Zonas consolidadas: Se prohíben las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras de nueva factura, tanto aéreos como adosados a las fachadas debiendo canalizarse soterradas. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o el propio conjunto.

Excepcionalmente, se permitirán cables adosados a fachada o grapados cuando sean necesarios para los servicios de energía eléctrica, alumbrado público o instalación de red de telecomunicaciones, utilizando cables trenzados o similares, y limitando al mínimo los cruces de calzadas, quedando prohibidos los cables sobre palomillas de nueva instalación. En este caso, se integrarán en lo máximo posible con la edificación mediante un tratamiento de color similar al existente en la fachada.

2. En las zonas de nueva urbanización: se prohíben y todas las canalizaciones serán subterráneas. Cuando se produzca una intervención en las líneas existentes, ésta incluirá el desmontado de todos los elementos que queden fuera de servicio, y su retirada de las fachadas donde se apoyen. Se admitirán pequeños armarios cerrados de registro, y contadores adosados a fachadas, de dimensión inferior a 0,30 metros cuadrados.

Artículo 128. *Publicidad*.

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacio público y destinado a difundir cualquier tipo de mensaje, deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición que determine el Ayuntamiento. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar total o parcialmente elementos significativos de la composición de la fachada.

CAPÍTULO VI

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

Artículo 129. *Catálogo de elementos protegidos*.

Entre la documentación de este Plan General, se contiene el catálogo de elementos protegidos, en el cual se detallan los edificios dignos de catalogación y su valoración, así como el régimen aplicable a los mismos, cuyos criterios de carácter general se reproducen a continuación.

1. Criterios Generales

—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 su calidad y uso.

—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 reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

—Podrá modificarse el uso de la edificación ateniéndose a lo dispuesto en el Título II de las normas urbanísticas del Plan General y a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

—La protección establecida para la edificación catalogada se extenderá a la totalidad de la parcela en que se encuentre situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela que afecten a la integridad de dicho edificio.

—Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a su realce.

—Las actuaciones respetarán las indicaciones que se anotan en la relación del Catálogo para determinados inmuebles.

2. Condiciones de intervención en Bienes de Interés Cultural

Las intervenciones en los edificios declarados Bien de Interés Cultural deberán obtener autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y las propuestas en edificios catalogados requerirán resolución favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo observarán las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones catalogadas, salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

—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 reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.

3. Condiciones de intervención en Bienes de interés Arquitectónico.

Las actuaciones posibles en los Bienes de Interés Arquitectónico, observarán las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones y bienes catalogados, salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

—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 reconstrucción, cuando se trate de edificios y bienes desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.

4. Condiciones de intervención en Bienes de interés Ambiental.

Las intervenciones posibles en aquellos bienes y edificios catalogados de Interés Ambiental, se regirán por las siguientes condiciones:

a) Se admiten los siguientes tipos de obra:

—Obras de restauración.

—Obras de conservación.

—Obras de consolidación.

—Obras de acondicionamiento.

b) Se admite la demolición de la edificación para sustituirla por otra de rasgos tipológicos similares, o cuando se considere por el Ayuntamiento suficientemente justificada su necesidad por causa de ruina. Podrán realizarse en cualquier caso obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original, sin valor arquitectónico o etnográfico considerable.

c) Las nuevas edificaciones que se puedan plantear como consecuencia de la demolición de un edificio, se basarán en las características ambientales y de imagen exterior. Deberán conservar en cualquier caso las relaciones de hueco-macizo, materiales, tipo de alero y formato de huecos del edificio preexistente.

d) Sobre estos edificios, las obras permitidas dependerán de los valores que el propio elemento posea, y por ello se precisará la presentación de una propuesta de intervención sobre la que el Ayuntamiento pueda dictaminar lo que estime más procedente.

e) Sobre los volúmenes existentes en estos edificios, no se permitirán aumentos, con excepción de los originados por los siguientes supuestos:

—Adecuación a normativas exigibles (ejemplo de accesibilidad o prevención de incendios).

—Necesidades funcionales de aumento de volumen derivadas de la utilización del edificio como equipamiento o servicios.

—Obras de ampliación, exteriores o colindantes con el edificio, contempladas en la propuesta de intervención y aprobadas por el Ayuntamiento, con el límite de las condiciones de aprovechamiento de la zona en que está situado.

5. Condiciones de intervención en Espacios urbanos de interés ambiental.

a) Dentro de este Grupo de Interés Ambiental, se incluyen aquellos elementos cuya relevancia no se debe a su singularidad, sino a que constituyen parte de un conjunto que es parte significativa de la imagen y carácter de una zona concreta.

b) El municipio obligará a que las nuevas construcciones en entornos catalogados tomen como referencia el espacio urbano circundante para establecer sus propias relaciones de hueco-macizo, materiales, tipo de alero y formato de huecos.

c) Obras permitidas

En la edificación sujeta a protección y en su entorno se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones.

A tales efectos se someterán las obras de reforma a las siguientes determinaciones:

—Se prohibirán las reformas de bajos comerciales que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio.

—En sus fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros, preferiblemente compuestos de elementos poco aparentes, tipos sueltos en metal o similares.

—La solución de diseño de la fachada tendrá en cuenta la totalidad de la del edificio.

Las obras permitidas en estos elementos, serán las tendentes a conservar aquellos aspectos que proporcionan su interés ambiental, por lo general estas obras deberán preservar las siguientes características: Altura, volumen, galibo, relación de huecos y vanos, elementos ornamentales, materiales, texturas y colores.

Se podrá plantear la demolición y renovación de un edificio así catalogado, cuando exista ruina declarada por el Ayuntamiento y se garantice que el resultado de la renovación está integrado en el ambiente en el que se actúa, mediante las correspondientes propuestas arquitectónicas.

En términos generales, en todos los edificios valorados por su interés ambiental, podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución, con obligación de mantener todos los elementos que pudieran ser de interés (zaguán, escalera, patio..). El resto de las condiciones edificatorias, en el caso de procederse a la renovación, vendrán definidas por las normas generales y las específicas de la zona y grado en que se sitúe el edificio.

d) Sobre las zonas delimitadas, la Administración Municipal podrá redactar Planes Especiales de protección, relanzamiento y embellecimiento.

Estos planes atenderán de forma prioritaria a los siguientes objetivos:

—Preservación de los valores característicos de la escena urbana, de manera que las intervenciones que se propongan no solo no la distorsionen, sino que contribuyan a su mejora, recuperación y progresivo enriquecimiento.

—Mantenimiento, cuando proceda, del parcelario histórico, con excepción de las aperturas señaladas en el presente Plan General, y establecimiento de normas de sustitución de la edificación que preserven los valores existentes.

—Catalogación, si procede, de los elementos singulares de interés comprendidos en su ámbito que no vinieran protegidos con el grado adecuado en el catálogo del Plan General. La catalogación incluirá edificios, espacios urbanos, construcciones no arquitectónicas y elementos naturales.

—Recuperación de la vitalidad funcional del ámbito ordenado, contribuyendo a reintegrarlo, si resulta necesario, al funcionamiento normal de la ciudad y estableciendo medidas de incentivación.

—Mantenimiento y restauración de la población e implantación de actividades no residenciales acordes con las características históricas del tejido. Con este objeto, se podrán delimitar nuevas áreas de rehabilitación preferente. En cualquier caso, las áreas delimitadas en este catálogo se pueden considerar, a todos los efectos, áreas de Rehabilitación integrada.

—Ubicación de equipamientos, con privilegio de aquellos edificios históricos que sean aptos para albergarlos en estas zonas.

—Posibles alteraciones del espacio viario, que nunca deberán distorsionar sus características morfológicas históricas, aunque justificadamente puedan producirse para mejorar en lo imprescindible su condición funcional y para el esponjamiento exigido por el tejido residencial, ello cuando se garantice la adecuación del resultado final al objeto de la protección.

—Criterios para el tratamiento de las fachadas y del resto de los elementos constructivos visibles (composición general, materiales, color..), existentes o nuevos, acordes con los mecanismos históricos de renovación residencial, pero dando cabida al enriquecimiento futuro del patrimonio edificado con soluciones acordes con su tiempo

—Como criterios para el tratamiento de las instalaciones visibles desde la vía pública, se utilizarán los siguientes: Quedarán prohibidas las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, aéreas o adosadas a la fachada. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares, se situarán en lugares que no perjudiquen la escena urbana.

En tanto se redactan estos planes de activación, serán aplicables transitoriamente las normas contenidas en este Plan General para cada una de estas zonificaciones.

6. Condiciones de intervención en Elementos de valor arqueológico, paleontológico y etnológico.

Se trata de las zonas o parajes y lugares donde existen en superficie o subsuelo bienes susceptibles de ser estudiados con métodos propios de la arqueología.

A efectos de protección de los Elementos de valor arqueológico, paleontológico y etnológico, 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:

a) Actividades arqueológicas y paleontológicas.

En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

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.

b) 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.

(Artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés y Artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español)

Si con objeto de cualquier excavación aparecieran restos, se deberá detener la obra y comunicar el hallazgo a los servicios de la Diputación General de Aragón.

Si la administración competente estimase que los restos hallados deben ser conservados “in situ”, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación a nivel de sótano, etc.), o totalmente en casos excepcionales (prohibición total de la edificación), sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan, de acuerdo a la legislación vigente.

La conservación “in situ” podrá generar unas diferentes condiciones de aprovechamiento del solar que deberían ser tramitadas mediante un Estudio de Detalle para evitar la indemnización, haciendo compatible la conservación con los intereses del propietario.

c) Recomendaciones técnicas:

—Los listados aportados están abiertos a nuevas incorporaciones, ya que las zonas afectadas no han sido en su totalidad objeto de prospecciones arqueológicas sistemáticas. Por lo cual, con anterioridad a la ejecución del proyecto, será necesario realizar prospecciones sistemáticas e intensivas en las zonas donde se prevean movimientos de tierra.

—Si del fruto de dichas prospecciones se localizara algún yacimiento arqueológico nuevo, o se detectara la afección a alguno conocido, se procederá a su delimitación y valoración para poder arbitrar medidas concretas de actuación (protección, documentación o excavación si fuera necesario).

—Todas las actuaciones en materia de arqueología y paleontología deberán ser realizadas por personal técnico cualificado, siendo coordinadas y supervisadas por los Servicios Técnicos del Departamento de Cultura y Turismo. Igualmente les comunico que el informe resultante de dichos trabajos, deberá ser remitido al Servicio de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y de Parques Culturales.

7. Documentación para solicitud de licencia de obras.

Con carácter previo a la solicitud de licencia que afecte a un inmueble catalogado se deberá presentar una propuesta de intervención, que aporte, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obra, detalle de los siguientes extremos:

—Levantamiento a escala no inferior a 1:100 de edificio en su situación actual.

—Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos.

—Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones donde se requiere la actuación.

—Alzado del frente de la calle, incluyendo las fincas contiguas completas en veinte metros a ambos lados del inmueble catalogado. Podrán requerirse montajes fotográficos o infográficos que justifiquen las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

TÍTULO IV

Condiciones generales de urbanización

CAPÍTULO I

Determinaciones generales

Artículo 130. *Promoción y atribución de la urbanización.*

1. La Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización del Suelo Urbano No Consolidado a través de las formas de gestión de la urbanización previstas en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y de conformidad con las bases orientativas establecidas en el Planeamiento para su ejecución, relativas a calidades, plazos y diseño urbano.

2. El derecho y deber de ejecutar el Planeamiento conforme al régimen de las actuaciones integradas se adquiere por los particulares en virtud de acto expreso de aprobación del Programa de compensación o de adjudicación del Programa de urbanización, que deben ser publicados.

3. El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón que ordenan la ejecución del Planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

Artículo 131. *Recepción y conservación de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de oficio o a instancia del urbanizador o del responsable de su conservación y entrega. Desde la recepción de las obras de urbanización corresponderá el deber de conservación al municipio o, en su caso, a la entidad urbanística de conservación que se hubiese constituido al efecto. El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la normativa de contratación del sector público tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta.

2. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos corresponde al municipio que las reciba o, en los supuestos en que la asuma voluntariamente o se establezca en Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, Plan General o Planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización.

CAPÍTULO II

Vías públicas

Artículo 132. *Trazado en planta del viario.*

1. El diseño del viario urbano 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 -donde lo hubiere- indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento.

El tratamiento de las superficies pavimentadas, la determinación de la sección del vial, los materiales a emplear, y los criterios generales de urbanización, se determinarán por los Servicios Técnicos municipales.

2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómica y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento de Aragón Decreto 52/2002, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

Artículo 133. *Pendientes del viario y trazado de vías peatonales*.

1. Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del medio por ciento (0.5%) 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 doscientos (200) centímetros.

2. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes longitudinales inferiores al 0,5 por ciento (0,5%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.

c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

Artículo 134. *Pavimentación de las vías públicas*.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. En los viarios de coexistencia del Centro Histórico, no existirá separación entre áreas para peatones y automóviles. En el resto del viario, la separación entre estas áreas se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

5. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

—Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero y una solera de hormigón de 3 y 13 cm de espesores mínimos respectivos.

—Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-300 o piedra natural de sección adecuada a las características del viario.

—Rigolas: De 40 cm de anchura y 25 cm 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.

CAPÍTULO III

Espacios libres públicos

Artículo 135. *Condiciones de los parques suburbanos*.

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado, para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc., preexistentes.

2. No podrá edificarse en los parques suburbanos para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada salvo para alojar las infraestructuras de servicio al parque o dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).

3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

4. Se pueden considerar en esta categoría las áreas que deban mantener su aspecto natural poco o nada transformado, según el planeamiento de desarrollo que las incluya en zonas verdes de suelos urbanizables. En estas áreas naturales se podrán autorizar obras para potenciar el carácter lúdico y recreativo del ámbito, así como el mantenimiento de actividades de explotación que resulten admisibles, según la regulación previa de usos como suelo no urbanizable.

CAPÍTULO IV

Servicios urbanos

Artículo 136. *Desarrollo*.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 137. *Ejecución*.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

TÍTULO V

Condiciones particulares en suelo urbano

CAPÍTULO I

Régimen del suelo urbano

Artículo 138. *Definición de suelo urbano*.

1. De acuerdo con la legislación urbanística, en este plan general se clasifica como suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del plan general, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

b) Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. Conforme a la legislación urbanística, el plan general distingue las dos categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Artículo 139. *Categorías*.

1. En el suelo urbano se distinguen dos categorías: de suelo urbano consolidado y no consolidado.

2. El plan general atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que someta a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior. Cuando se trate de terrenos ya transformados conforme al artículo anterior, el plan general podrá atribuirles la condición de suelo urbano no consolidado sometiéndolos al régimen de actuaciones integradas, cuando resulte necesaria su urbanización o reurbanización mediante la ejecución de actuaciones integradas de urbanización para alcanzar alguno de los siguientes objetivos:

a) Delimitar unidades de ejecución, continuas o discontinuas, cuando el plan general atribuya un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, cuya ejecución requiera la gestión de una actuación integrada de urbanización.

b) Corregir aquellas situaciones en las cuales la urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente. c) Establecer dotaciones de cesión obligatoria y gratuita.

4. El suelo urbano que el plan general no defina como no consolidado tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Artículo 140. *Solar.*

2. Son solares las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnen los siguientes requisitos:

a) Acceso al terreno y hasta el linde que constituye su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.

b) Suministro de agua potable y desagüe mediante ramales de las redes generales de abastecimiento y saneamiento de la ciudad, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

En los casos previstos en estas normas, en atención a la dificultad de acceder a las redes generales se admite suministro de agua de otras fuentes, así como red independiente y adecuado tratamiento del vertido, siempre y cuando cuenten con los informes favorables de los organismos competentes para la autorización de la captación o el vertido, y para la verificación de las condiciones sanitarias del servicio.

c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. No podrá ser edificado ningún terreno incluido en el suelo urbano que no tenga la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval u otras garantías.

Artículo 141. *Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.*

En Suelo Urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, en los términos establecidos en las presentes normas.

Además, será condición indispensable para poder edificar en Suelo Urbano, la previa obtención de la Licencia de Obras, según lo dispuesto las presentes Ordenanzas.

Artículo 142. *Alineaciones y rasantes oficiales.*

Son las reflejadas en la documentación gráfica del presente Plan.

En relación a la obras de urbanización u obras ordinarias en el Suelo Urbano, las rasantes quedan definidas en cada tramo de calle por los puntos altimétricos existentes en el comienzo y final, permitiéndose pequeñas oscilaciones sobre las rasantes actuales con objeto de cumplir lo dispuesto en el art 157.

CAPÍTULO II

Regulación de las normas zonales u ordenanzas

SECCIÓN 1.ª

Disposiciones comunes

Artículo 143. *Definición.*

Tendrán consideración de Suelo Urbano Consolidado todos aquellos, que estando incluidos en la delimitación de Suelo Urbano, no están recogidos en el ámbito de la única unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 144. *Obligaciones en suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

Artículo 145. *Ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, el presente Plan General de Ordenación Urbana establece como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

—Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Se estiman las densidades máximas resultantes de la aplicación de las ordenanzas de edificación y analizarse su impacto en el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

—La delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.

—Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios.

—Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

—Establecimiento de plazos para la edificación.

—Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

—Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

Artículo 146. *Zonificación en suelo urbano.*

con la agrupación de El Suelo Urbano, a efectos del presente Plan, se divide en varias zonas de vocación residencial, industrial o de almacenaje, de equipamiento, y de zonas verdes o libres, que son las siguientes:

—Zonificación Casco Antiguo (RA2)

—Zonificación manzana cerrada (R2)

—Zonificación Vivienda social (VS)

—Zonificación Tipología libre entre medianeras (LM)

—Industrial aislada (I)

—Equipamiento (E)

—Zonas Deportivas (ZD)

—Zona Verde publica (ZV pb)

—Zona Verde privada (ZV pr)

SECCIÓN 2.ª

Zonificación casco antiguo (RA2)

Artículo 147. *Disposiciones generales.*

Ámbito: Comprende la trama urbana y ordenación antigua correspondiente al núcleo original de Novillas, que se caracteriza por una trama urbana continua de edificaciones alineadas sobre unos viales irregulares, y sin apenas modificaciones en la estructura parcelaria originaria.

Objetivo: Conservar la estructura urbana actual, tamaño de las parcelas, alturas, volumetría, composición y materiales de fachada. No obstante, la conservación de la estructura parcelaria será compatible parcelas cuando se justifique la inviabilidad de la sustitución en la parcela.

Artículo 148. *Tipología y usos.*

Tipología: Edificios entre medianeras con alineación a viales.

Usos:

—Uso Principal: residencial, vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

—Usos compatibles: terciario (comercial, hotelero..etc.) y dotacional, tanto en alzada como en baja.

Artículo 149. *Condiciones de parcela.*

Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en los planos de ordenación, salvo afecciones.

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

1. 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 planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos.

2. Separación de linderos

a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de las parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su entorno.

b) 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 reguladas por estas normas urbanísticas.

Fondo edificable

No hay limitación en planta baja, será el existente.

El fondo edificable en plantas alzadas será como máximo de 14 m.

Ocupación

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

a) Plantas bajo rasante y baja: ciento por cien (100%)

b) Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

En caso de actuación conjunta sobre varios edificios incluidos en esta zonificación para su destino a uso terciario y/o dotacional, se permitirá ordenar libremente la edificabilidad resultante de las condiciones de ocupación y fondo de la parcela y la reorganización de volúmenes existentes mediante el correspondiente Estudio de Detalle de acuerdo al artículo 67 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Artículo 150. *Condiciones de la edificación.*

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura establecidos para esta zona en estas normas urbanísticas.

Altura:

—La altura máxima en número de plantas será de B + 2.

—La altura máxima será de 10 m.

—Altura máxima visible será de 14 m.

Los servicios técnicos municipales podrán exigir un ajuste de las alturas anteriores a las de los edificios colindantes cuando concurran alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando se trate de edificios colindantes recogidos en el catalogo de inmuebles protegidos.

b) Cuando se trate de reducir el impacto visual de medianeras vistas no deseables.

Artículo 151. *Condiciones formales específicas*.

Cubiertas:

—Edificaciones principales: La cubierta será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 15% y 35%.

—El material de cubiertas inclinada será de teja cerámica curva, tipo árabe o similar en los colores tradicionales de la zona.

Tratamientos de fachada materiales y pintura:

T.I. Cap.1. Con carácter general, en las nuevas edificaciones se procurará un tratamiento estético unitario de colores y materiales con las fachadas misma calle.

Artículo 152. *Normas particulares para la zona de riesgo por inundación*.

1. Esta zonificación está afectada por la zona de flujo preferente, y por la zona inundable con avenidas de períodos de retorno 100 y 500 años, delimitadas en los planos de ordenación PO3 y de Información PI-7:

A) En la zona de flujo preferente, no se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación del volumen actual de las ya existentes, donde únicamente se permite la realización de pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la normal conservación de las inmuebles.

B) En las zonas inundables comprendidas entre el límite de la zona de flujo preferente y el límite de la lámina de inundación con avenidas de período de retorno 100 años, se prohíbe en las nuevas edificaciones el uso residencial en planta baja.

C) En las zonas inundables comprendidas entre el límite de la lámina de inundación con avenidas de período de retorno 100 años, y la de 500 años, se permite en las nuevas edificaciones el uso residencial en planta baja, si bien, estableciendo medidas correctoras o de protección.

2. Además de lo anterior, para las actuaciones que se desarrollen dentro de las zonas inundables, se deberá previamente obtener autorización de la Confederación Hidrográfico del Ebro y adoptar las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones.

SECCIÓN 3.ª

ZONIFICACIÓN MANZANA CERRADA (R2)

Artículo 153. *Disposiciones generales*.

Ámbito: Incluye las manzanas que por su fondo y usos mixtos de usos agrícolas y residenciales exige un tratamiento urbanístico específico que permita compatibilizar las actuales construcciones y usos de carácter mixto.

Objetivo: Compatibilizar, tanto los usos de carácter residencial, como el de uso de almacén agrícola o de actividades relacionadas con la actividad agraria, tales como invernaderos, para intentar conservar parte de los jardines interiores.

Artículo 154. *Usos*.

—Característicos: residencial, agrario.

—Compatibles: terciario y dotacional.

—Tolerados: se toleran talleres artesanos o de reparación de maquinaria agrícola o de transporte, con maquinaria limitada a 20 Hp de potencia por cada 2.000 metros cuadrados edificados, y almacenes agrícolas.

—Prohibidos. No se permite uso industrial ni ningún almacenaje o insalubre o peligroso.

Artículo 155. *Tipología*.

Con carácter general las construcciones se ajustarán a la tipología edificatoria en manzana cerrada de acuerdo con las determinaciones urbanísticas que se especifican a continuación en función del uso residencial y agrario de la edificación.

Artículo 156. *Condiciones específicas edificaciones de uso residencial*.

Uso Principal: residencial colectiva y unifamiliar.

Uso compatible: dotacional y terciario, almacén agrícola en planta baja.

Uso complementario: aparcamiento obligatorio dentro de la edificación.

Condiciones de la edificación.

—Parcela mínima: 150 m^2.

—Frente de fachada mínima: 6 metros.

—Número de plantas: B + 2.

—Altura máxima: 10 m.

Posición de la edificación y ocupación:

—Fachada: alineación a vía, no obstante podrá retranquearse el edificio un máximo de 3 metros desde la alineación con el vial, en cuyo caso la parcela será objeto de cerramiento por este frente, con material de fábrica ciega hasta 0,5 metros y el resto, hasta 1 metros vegetal.

—Fondo máximo: 14 metros, tanto en planta alzada como en planta baja. Se permite la ocupación en las traseras cuerpos construidos aislados recogiendo la tipología tradicional.

Ocupación máxima:

—En planta baja: 75%

—En planta alzada: 50%

Artículo 157. Condiciones específicas edificaciones del Uso Agrario.

—Usos: almacén y complementarios.

—Parcela mínima: 150 m^2.

—Número de plantas B + 1

—Altura máxima: 10 metros.

—Ocupación máxima 75% tanto en planta baja como en alzada

Los almacenes no producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo. Sobrepasado el valor anterior, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.

SECCIÓN 4.ª

ZONIFICACIÓN VIVIENDA SOCIAL (RVS1)

Artículo 158. *Disposiciones generales*.

Ámbito: Comprende las tramas urbanas edificadas con una tipología homogénea de vivienda unifamiliar alineada a vial entre medianerías denominadas según proyecto original vivienda tipo obrero o tipo agricultor.

Objetivo: Conservación de la estructura propiedad y la tipología actuales.

Artículo 159. *Condiciones urbanísticas*.

Condiciones de parcela y de la edificación:

Las determinaciones relativas a la parcela, ocupación, altura, edificabilidad, huecos y composición de la fachada, se ajustarán a las condiciones existentes consolidadas por la edificación.

Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en los planos de ordenación, salvo afecciones.

—Parcela mínima: 150 m^2.

Usos:

—Uso principal residencial Vivienda unifamiliar.

—Uso compatible: agrícola, terciario y comercial.

Artículo 160. *Condiciones formales*.

Se aplicarán las ordenanzas estéticas generales, con las siguientes particularidades en relación con los materiales (en caso de nueva planta y reformas que afecten a dichos elementos):

a) Con carácter general se prohíben las barandillas formadas por balaustres de hormigón.

b) Paramentos y tratamiento de fachadas: se realizarán en pintura sobre revoco en tonos claros (blanco y tonos ocres)

c) Cubiertas: inclinadas de teja árabe o similar.

d) Cerramientos de la parcela: material de fábrica ciega hasta 1 metro y el resto hasta 2 metros o vegetal o no opaco.

e) Zócalos: Se prohíben los aplacados de baldosas cerámicas.

SECCIÓN 5.ª

ZONIFICACIÓN TIPOLOGÍA LIBRE ENTRE MEDIANERAS (RLM1)

Artículo 161. *Disposiciones comunes*.

Ámbito: Comprende la trama urbana de reciente expansión del núcleo que se caracteriza por una trama urbana de edificaciones de viviendas unifamiliares adosadas, en hilera o aislada ajenas a la tipología tradicional del núcleo

Objetivo: Se pretende consolidar este tipo de tejido urbano.

Artículo 162. *Condiciones de la edificación*.

—Tipología: Vivienda unifamiliar adosada, en hilera o aislada.

—Edificabilidad: 1 m^2/m^2

—Parcela mínima: 150 m^2.

—Número de plantas: B + 1 + aprovechamiento bajo cubierta

—Altura máxima. 7 m.

—Cubiertas: se permiten cubiertas planas.

Artículo 163. *Condiciones de ocupación en parcela*.

—Fondo máximo edificable. 12 m.

—Frente mínimo de fachada: 6 m.

—Ocupación máximo: 60% en plantas bajas y aladas

Artículo 164. *Condiciones de los usos*.

Uso Principal: residencial, vivienda unifamiliar

Usos compatibles: terciario y comercial, tanto en alzada como en baja.

Usos complementarios y aparcamiento obligatorio dentro de la edificación.

SECCIÓN 6.ª

INDUSTRIAL AISLADA (I)

Artículo 165. *Disposiciones comunes*.

Ámbito: Comprende el ámbito consolidado por edificaciones de uso industrial productivo o de almacenaje.

Objetivo: Se pretende consolidar este tipo de uso.

Artículo 166. *Condiciones de la edificación*.

Tipo de ordenación: Parcelas de ordenación libre.

Ocupación:

La edificación podrá disponerse libremente en parcela.

La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 100% de la superficie de la parcela.

Alturas:

Altura máxima de 11 m, correspondientes a PB o PB+1.

Se podrá autorizar mayor altura si el tipo de actividad industrial así lo requiera previo informe técnico municipal.

Edificabilidad máxima: 1,20 m^2/m^2 neta de parcela.

Fachada mínima: 10 m.

Vuelos: Vuelo máximo sobre espacio público de 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 80 cm.

No se establecen límites de vuelo sobre espacio privado.

Artículo 167. *Condiciones de la parcela*.

Parcela mínima: 200 metros cuadrados.

Cerramientos:

Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior. Dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos sus efectos y será diáfana o con vegetación.

Las medianeras que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

Artículo 168. *Condiciones de los usos*.

—Industria productiva, y almacenaje en todas sus categorías.

—Garaje, aparcamiento y servicios de automóvil.

—Comercial

—Oficinas al servicio de la instalación principal

—Vivienda (1 como máximo) vinculada a la actividad industrial

SECCIÓN 7.ª

Usos no lucrativos

Artículo 169. *Equipamiento (E)*.

Ámbito: Parcelas delimitadas en los planos de ordenación destinadas a equipamientos.

Usos:

1. Administrativo.
2. Religioso.
3. Sanitario.
4. Escolar-Docente.
5. Cultural.
6. Servicios Sociales.
7. Deportivo.

—Además del uso principal o dominante de la parcela, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve al fin previsto, debiendo justificarse que este no suponga obstáculo al desarrollo del uso principal.

—Se permite el uso de residencia comunitaria para alojar a los agentes del servicio y la vivienda familiar de quien custodie las instalaciones.

CAPÍTULO III

Condiciones de la edificación

No se realizan otras limitaciones que las propias de su situación en relación al entorno y las normas sectoriales aplicables, que determinará el Ayuntamiento en cada caso concreto.

Aparcamiento: 1 plaza cada 80 metros cuadrados construidos.

Artículo 170. *Deportivo (D)*.

Ámbito: Zona destinada al uso deportivo.

Objetivo: Básicamente no edificable, aunque se toleran edificaciones aisladas o pabellones deportivos al servicio del uso principal y los espacios al servicio de este uso principal. Para la edificación de Pabellones Polideportivos u otros usos similares al Ayuntamiento, podrá ampliar la edificabilidad, altura y ocupación hasta los limites dados en la ordenanza de equipamientos.

Usos

Residencial: prohibido salvo vivienda del vigilante.

Industrias y Almacenes: prohibidos salvo las de servicio a la zona deportiva.

Hotelero: bares y restaurantes al servicio del uso principal.

Comercial: al servicio exclusivo de la zona deportiva.

Oficinas: al servicio exclusivo de la zona deportiva.

Salas de Reunión: (Espectáculos Religiosos, Culturales): Permitido.

Sanitario: permitido.

Asistencial: permitido.

Garaje - estacionamiento: estacionamientos de turismos al servicio de la zona deportiva.

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad: 0,2 m^2/m^2.

Alturas: 1 planta, 4 m, salvo necesidad justificada a juicio del Ayuntamiento.

Ocupación en parcela: 20%

Retranqueos: 5 metros a linderos.

Artículo 171. *Zona verde pública (ZV PUBL.)*.

Ámbito: Suelos destinados a parques, jardines y áreas de juego.

Usos:

a) Principal: Espacios libres, áreas de reunión al aire libre, ajardinamiento, juegos infantiles.

b) Usos permitidos: Solo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines. Excepcionalmente en las nuevas zonas verdes y en tanto no supongan un porcentaje superior al 10% de la zona podrán autorizarse:

—Pequeños almacenes de utillaje de jardinería.

—Espectáculos y usos deportivos de entidades públicas que desarrollen un fin social ó cultural.

—Pequeñas bibliotecas o bares, kioscos de música, etc.

Edificabilidad: 0,02 m^2/m^2.

Alturas: 1 planta, 3,5 m.

Ocupación en planta: 10%.

Retranqueos: A linderos 5 m.

Artículo 172. *Zona verde privada (ZVPR)*.

Ámbito: Suelos clasificados para parques y jardines de uso privado.

Usos:

Principal: Ajardinamiento, espacios libres, huertas. Tiene las mismas condiciones de uso de la zona verde pública, pero con propiedad y uso privados.

Solo se admitirán las instalaciones propias de parques, jardines o huertas.

Condiciones de la edificación:

—Ocupación

Excepcionalmente y en tanto no suponga un porcentaje superior al 3% de la zona podrán autorizarse pequeñas casetas de utillaje jardinero o agrícola.

En estos casos se dispondrán las parcelas vinculadas a estos usos en forma marginal para que no resten espacio sustancial a la utilización de la zona resolviendo a su costa el estacionamiento y verificando la plantación del espacio restante de la parcela.

—Edificabilidad: 0,03 m^2/m^2.

—Alturas: 1 planta, 3,5 m.

—Retranqueos: A linderos 5 m.

—Condiciones formales: Integración en el entorno.

(… Pendientes de aprobación)

CAPÍTULO IV

Régimen de los sistemas generales

Artículo 214. *Definición*.

1. Constituyen los Sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen las normas del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2. Los Sistemas Generales definidos se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 215. *Regulación de los Sistemas Generales*.

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Título II de las presentes normas.

2. La calificación de terrenos como Sistemas generales requiere que el Planeamiento especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, que tendrá en su caso, consideración de bien patrimonial y podrá ser enajenado por la Administración titular para su uso y destino como aparcamiento u otros uso previsto en el planeamiento.

3. Los elementos de Sistemas Generales interiores a los sectores del Suelo Urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos Sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.

4. Los elementos de Sistemas Generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Parcial o Especial.

5. Los Sistemas Generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

Artículo 216. *Titularidad y régimen urbanístico*.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes normas y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por el Plan General para el Sistema General afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por Sistemas Generales 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.

4. En los terrenos destinados a Sistemas Generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere el artículo 27.4 Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

5. En el caso de terrenos afectos a un Sistema General que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

Artículo 217. *Obtención de los Sistemas Generales*.

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como Sistemas Generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo IV de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Artículo 218. *Derechos y obligaciones de los propietarios*.

1. Los propietarios de terrenos destinados a Sistemas Generales que, conforme al plan general estén adscritos a determinada Unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

2. Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas.

3. En el supuesto de Sistemas Generales incluidos o adscritos a Sectores o Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad reparcelatoria y participará en el proceso de distribución de beneficios y cargas del ámbito correspondiente como titular de la superficie expropiada.

Artículo 219. *Obtención por expropiación forzosa*.

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en la legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 220. *Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales*.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 221. *Ejecución material*.

La ejecución de los Sistemas Generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o cuando así esté previsto en el Instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente Unidad de Ejecución.

(… Pendientes de aprobación)

* * *

3. **Bárboles**: *Plan General de Ordenación Urbana. Nueva Documentación. CPU 2012/034*.

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

Antecedentes de hecho:

Primero. — La nueva documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Bárboles, tiene entrada en formato digital y soporte papel, con fecha 4 de diciembre de 2014, la cual es devuelta mediante oficio de 12 de diciembre de 2014 debido a la carencia de la preceptiva diligencia. En fecha 14 de enero de 2015 el Ayuntamiento aporta nueva documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Bárboles, la cual es admitida a trámite y es origen del presente informe-propuesta.

La referida documentación tiene por objeto constatar que se han cumplido las prescripciones impuestas en el acuerdo adoptado por Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 30 de septiembre de 2014, en relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Bárboles.

Segundo. — Con fecha 30 de septiembre de 2014, el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó el siguiente Acuerdo:

Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Bárboles, tras el cumplimiento de las prescripciones formuladas en el Acuerdo de 12 de julio de 2012, a excepción del apartado segundo y tercero de la presente propuesta.

Segundo. — Suspender el ámbito de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial denominado "Sector E", con el objeto de reconsiderar la necesidad real de mantenerlo como previsión de desarrollo, a la vista de la evolución socioeconómica del municipio.

Tercero. — Deberá aportarse nueva documentación técnica con el fin de ajustar los extremos que se relacionan en el fundamento de derecho noveno apartado cuarto [..]».

En relación con el fundamento de derecho noveno apartado cuarto, en este se indicaba:

"a) Respecto a la ampliación de la UE-B3 con terrenos ubicados en el sector O-1 de SUZ-D, y puesto que su inclusión parece derivarse de la incorporación de una alegación estimada en 2005 que por error no se incluyó en la documentación técnica aportada en 2012, se deberá incorporar adecuada justificación de la misma en la memoria del PGOU. Hay que añadir que en este sentido, el cambio de superficies derivado de la modificación del perímetro no se ve reflejado en el cuadro de datos de la nueva ficha urbanística aportada, ni en el resto de documentación del PGOU, cuestión que deberá verse asimismo subsanada.

b) Si bien en la memoria se indica que se clasifican como SNUE los suelos sujetos a riesgo de inundación por arroyada, en los planos de estructura general y de clasificación del suelo se deberá indicar de forma expresa su localización.

c) Se deberán grafiar los nombres de las vías pecuarias que atraviesan el municipio reflejadas en el plano de estructura general, para su identificación inequívoca en el mismo.

d) Revisar el listado de los planos de información en soporte papel integrantes del Plan General, de cara a su diligenciado en Aprobación Definitiva, de modo que se correspondan con la documentación gráfica aportada en formato digital.

e) Corregir la clasificación en planos de las EDAR, deberían constar en como Sistemas Generales en suelo no urbanizable.

f) En el epígrafe 5.2.3 de la memoria (Suelo urbanizable) se indica de forma errónea que el Plan solo contempla la categoría de SUZ-D. En el plano O1 de estructura se clasifica el sector "E" como SUZ-D, cuando en el resto de documentos se indica que se trata de un sector de SUZ-ND. Se deberá rectificar este extremo.

Tercero. — Por lo que respecta al planeamiento actualmente vigente, es el Plan General de Ordenación Urbana, a expensas de ajustar los extremos que se relacionaban el acuerdo de Consejo de fecha 30 de septiembre de 2014, a excepción del ámbito de Suelo Urbanizable No Delimitado de uso residencial denominado "Sector E" actualmente suspendido.

Cabe destacar que, para lo no aprobado, el municipio de Bárboles cuenta con normas Subsidiarias, aprobadas con prescripciones en sesión de fecha 23 de julio de 1991.

Cuarto. — La documentación, entregada en soporte papel y formato digital (archivos *.pdf), incluye los siguientes documentos:

—Memoria.

—Normas Urbanísticas.

—Fichas de SU-NC, SUZ-D y SUZ-ND.

—Información Urbanística.

—Catálogo.

—Documentación gráfica, que comprende 20 planos de información y 12 planos de ordenación.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de febrero de 2015, relativos al expediente de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013 de 7 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho;

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, viene constituido por 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 dos meses, según indica el artículo 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, relativo a la aprobación parcial.

Tercero. — En relación con la suspensión del Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado "Sector E" y la reconsideración del mismo:

En el anexo justificativo del cumplimiento de prescripciones del Acuerdo de 30 de septiembre de 2014, que forma parte de la nueva documentación presentada, se justifica el mantenimiento de dicho sector por haberse acordado así en el CPUZ de 12 de julio de 2012 que no contenía prescripciones respecto al sector E de SUZ-ND del PGOU. Pese al actual contexto de crisis global e inmobiliaria y la previsible evolución socioeconómica del municipio, el Ayuntamiento ha considerado que dicho sector E no es de urbanización prioritaria, pero opta por mantener la clasificación como SUZ-ND.

Cabe indicar a este respecto que el CPUZ, en sesión celebrada con fecha 30 de septiembre de 2014, basó la suspensión del sector E en una recomendación a efectos de darle al Ayuntamiento la posibilidad de reconsiderar la opción elegida. No obstante, atendiendo el carácter de recomendación y el régimen jurídico aplicable al SUND (el mismo del SNU), no cabe efectuar consideración alguna a este respecto, manteniendo, por tanto, el carácter del sector E como SUND.

En relación con el fundamento de derecho noveno del Acuerdo de 30 de septiembre de 2014, el Consejo Provincial de Urbanismo indicó que:

"a)Respecto a la ampliación de la UE-B3 con terrenos ubicados en el sector O-1 de SUZ-D, y puesto que su inclusión parece derivarse de la incorporación de una alegación estimada en 2005 que por error no se incluyó en la documentación técnica aportada en 2012, se deberá incorporar adecuada justificación de la misma en la memoria del PGOU. Hay que añadir que en este sentido, el cambio de superficies derivado de la modificación del perímetro no se ve reflejado en el cuadro de datos de la nueva ficha urbanística aportada, ni en el resto de documentación del PGOU, cuestión que deberá verse asimismo subsanada".

Durante los períodos de información pública se recibieron 21 escritos de alegaciones. Fuera de plazo se recibieron dos escritos de alegaciones, entre ellas la presentada por "Caja Rural de Aragón S.C.C.". Dicha alegación fue informada por el equipo redactor en nov/2009 del modo siguiente:

R.E. nº 427 de 15/sep/2009 FUERA DE PLAZO	"Caja Rural de Aragón S.C.C." (D. Vicente de Lucas Pérez)
EMPLAZAMIENTO:	UE-B3 y sector O-1 de SUz-D.
CLASIFICACIÓN PGOU:	SU-NC y SUz-D
OBJETO:	Clasificación de SUz-D a SU-NC.
ALEGACIÓN:	Solicita la ampliación de la UE-B3 con terrenos colindantes que el PGOU incluye en el sector O-1 de SUz-D.
INFORME:	Pese a que la alegación ha sido presentada fuera del plazo legal, se informa a continuación. La reclasificación que se solicita podría ampararse legalmente en su inserción en un área consolidada por la edificación en sus dos terceras partes que el PGOU somete a una actuación integrada de urbanización. Es también ajustada a Ley la clasificación de SUz que contempla el PGOU para los terrenos cuya incorporación a la UE-B3 se solicita.
PROPUESTA:	Estimar o desestimar la alegación según criterio municipal.

Según obra en el expediente administrativo, el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrado el día 3 de febrero de 2010 adoptó, entre otros, el acuerdo de resolución de alegaciones presentadas al Plan General de Ordenación Urbana estimando la alegación que nos ocupa.

Posteriormente, el Pleno municipal, en sesión celebrada el día 31 de Octubre de 2011, por el que se aprobó provisionalmente el PGOU dio cuenta de todas las alegaciones presentadas al mismo y de sus correspondientes informes, pronunciándose expresamente sobre las mismas, en el mismo sentido que los informes emitidos.

Así, en vista del error detectado en la ficha de la UE-B3 en la documentación de fecha junio de 2014, se ha corregido ésta en PGOU.

En el resto de la documentación del PGOU (cuadros de superficies, etc.) no se había trasladado dicho error, por lo que no han sido necesarias correcciones.

Sin embargo, además de la corrección de la superficie del ámbito, en la nueva ficha de la unidad de ejecución UE-B3 del PGOU se han alterado los parámetros relativos a la edificabilidad (pasando de 2,26 m^2/m^2 en el documento de junio de 2014 a 2,39 m^2/m^2 en el documento del PGOU de noviembre de 2014) y el aprovechamiento medio (de 1,10 en la documentación de junio de 2014 a 1,22 m^2/m^2), manteniendo no obstante el número de viviendas. Debe aportarse justificación del citado extremo.

El Consejo Provincial de Urbanismo, en su Acuerdo de 30 de septiembre de 2013, también dispuso:

"b) Si bien en la memoria se indica que se clasifican como SNUE los suelos sujetos a riesgo de inundación por arroyada, en los planos de estructura general y de clasificación del suelo se deberá indicar de forma expresa su localización"

En el plano O-1 de "Estructura General" se indican claramente (trama de cuadritos en color rojizo) los suelos sujetos a riesgo de inundación por arroyada.

El PGOU incorpora los planos corregidos O-3 "Bárboles. Estructura General" y O-5 "Bárboles. Clasificación del suelo", en los cuales se indican los suelos sujetos a riesgo de inundación por arroyada.

En consecuencia se da por subsanada la prescripción impuesta.

En el Acuerdo de 30 de septiembre de 2014, el Consejo Provincial de Urbanismo indicó que:

"c)Se deberán grafiar los nombres de las vías pecuarias que atraviesan el municipio reflejadas en el plano de estructura general, para su identificación inequívoca en el mismo".

El PGOU incorpora el plano corregido O-1 "Estructura General" en el cual se grafían los nombres de las vías pecuarias que atraviesan el municipio.

Se da por subsanada la prescripción impuesta.

En el Acuerdo de 30 de septiembre de 2014, el Consejo Provincial de Urbanismo determinó que:

"d) Revisar el listado de los planos de información en soporte papel integrantes del Plan General, de cara a su diligenciado en Aprobación Definitiva, de modo que se correspondan con la documentación gráfica aportada en formato digital".

En la nueva documentación aportada se aclara que la documentación en papel del documento de "Cumplimiento de Prescripciones del CPU/Z de 12/jul/2012" (jun/2014) solo incorporaba los planos de información adicionales a los entregados en papel en el documento de "aprobación inicial", conteniendo el documento correspondiente al PGOU la totalidad de los planos de información (12), tanto en formato digital como en papel.

Se da por subsanada la prescripción impuesta.

En el Acuerdo de 30 de septiembre de 2014, el Consejo Provincial de Urbanismo manifestó que:

"e) Corregir la clasificación en planos de las EDAR, deberían constar como Sistemas Generales en suelo no urbanizable".

Realizadas las correcciones oportunas al respecto, en la nueva documentación aportada las parcelas destinadas a las EDAR, figuran en el plano O-1 "Estructura General" con la leyenda "Sistema General: EDAR (color fucsia), con la clasificación de SNUE.

De este modo el PGOU incorpora los siguientes planos corregidos de modo que resulte más clara la clasificación SNUE de dichos terrenos:

—En el plano O-1 de "Estructura General" del PGOU se ha reordenado la leyenda.

—En el plano O-10 de "Bárboles: Red de saneamiento existente y propuesta" se corrige el grafismo y la leyenda.

Se da por subsanada la prescripción impuesta.

Finalmente, en el reiterado Acuerdo de 30 de septiembre de 2014, el Consejo Provincial de Urbanismo concluyó que:

"f) En el epígrafe 5.2.3 de la memoria (Suelo urbanizable) se indica de forma errónea que el Plan solo contempla la categoría de SUZ-D. En el plano O1 de estructura se clasifica el sector "E" como SUZ-D, cuando en el resto de documentos se indica que se trata de un sector de SUZ-ND. Se deberá rectificar este extremo".

En la memoria del PGOU incluida entre la nueva documentación aportada se ha corregido el epígrafe 5.2.3 en el sentido expuesto y se ha incorporado el plano corregido O-1 de "Estructura General" en cuya leyenda se ha sustituido SUZ-D por SUZ-ND en lo que se refiere al sector E.

Se da por subsanada la prescripción impuesta.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Dar por subsanados los reparos Plan General de Ordenación Urbana de Bárboles, a excepción de lo dispuesto en el apartado segundo del presente Acuerdo.

Segundo. — Mantener el reparo impuesto en el Acuerdo de 30 de septiembre de 2014 relativo a la UEB-3, de conformidad con lo manifestado en el fundamento de derecho tercero, letra a) del presente Acuerdo; siendo necesario aportar justificación al respecto.

Tercero. — Ordenar la publicación de las normas urbanísticas.

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

Quinto. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BÁRBOLES

TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO I

Disposiciones de carácter general

CAPÍTULO I

Objeto, alcance y ámbito de aplicación

Art. 1. *Objeto*.

El presente Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto la ordenación urbanística del municipio de Bárboles (Zaragoza), es decir, el establecimiento de las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación, garantizando que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Art. 2. *Alcance*.

1. Las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna de las materias objeto del PGOU estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

2. En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicarán las disposiciones legales vigentes: Ley Urbanística de Aragón (Ley 5/1999) (en lo sucesivo LUA-1999), Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, (en lo sucesivo LUA-2009 ó LUA-2013), texto refundido de la Ley del Suelo estatal (RDL 2/2008, de 20 de junio), Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón) en los artículos que mantienen su vigencia (en adelante RPUA), los artículos no desplazados expresamente del RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU) y el RD 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RDU), Ley 24/2003 de medidas urgen-

tes de política de vivienda protegida (BOA núm. 156 de 31/dic/2003) y sus modificaciones (BOA núm. 40 de 7/abr/2008), Ley 4/2009, de Ordenación del Territorio de Aragón, Ley 6/1998, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas, Ley de Carreteras y Ley de Carreteras de Aragón (Ley 8/1998), y sus Reglamentos, legislación de ferrocarriles [Ley 16/1987 de 30/jul s/.Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (LSF), y Reglamento (RSF) aprobado por RD 2387/2003, de 30 de diciembre], y las normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza.

Art. 3. *Ámbito material y territorial*.

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

Art. 4. *Vigencia*.

1. El Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto sea modificado o revisado.

2. Una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de la Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado parcialmente, con reparos, o a reserva de subsanación de alguna deficiencia, en cuyo caso carecería de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la rectificación correspondiente. [LUA-68]

(Las referencias al articulado de la Ley Urbanística de Aragón se refieren a LUA-1999).

Art. 5. *Supuestos de revisión y/o modificación del Plan General de Ordenación Urbana*.

1. Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General de Ordenación Urbana:

• La aprobación definitiva de Directrices Generales de Ordenación del Territorio, o de Directrices Parciales, de ámbitos que incluyan el municipio de BÁRBOLES, si conllevasen modificaciones sustanciales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

• El aumento de población en el municipio, cuando llegue a superar la cifra de 1.000 habitantes.

• La creación de nuevos núcleos de población no previstos en el PGOU.

• Cambios sustanciales en la red viaria prevista.

• Alteración global del sistema de espacios libres o supresión de zonas verdes.

• Cambios sustanciales en la clasificación de suelo.

• El trascurso de 20 años desde la aprobación definitiva.

2. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Supuestos de modificación:

• Apertura de nuevo viario y/o supresión de viario previsto

• Modificación sustancial de alineaciones.

• Nueva ubicación de equipamientos.

• Cambios puntuales de clasificación de suelo.

• Alteraciones de usos o intensidades previstas, sin aumento de volumen.

• Modificaciones de zonificación.

CAPÍTULO II

Desarrollo del plan general de ordenación urbana

Art. 6. *Competencias y obligatoriedad*.

1. El desarrollo del PGOU, a través de los instrumentos procedentes según la clase de suelo y objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento y/o a la iniciativa privada con arreglo a la LUA.

2. Los particulares podrán promover el desarrollo de las previsiones del PGOU, y el Ayuntamiento facilitará la participación de los mismos.

3. El PGOU constituye un documento público, y cualquier persona podrá consultarlo e informarse en el Ayuntamiento.

4. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

5. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normativa del PGOU una vez aprobado.

Art. 7. *Desarrollo del PGOU en suelo urbanizable*.

1. Para el desarrollo de las previsiones del PGOU en suelo urbanizable, se elaborarán Planes Parciales con sujeción a sus determinaciones.

2. Los Planes Parciales contendrán todas las determinaciones establecidas por la LUA y los Reglamentos vigentes, y además las que señale el PGOU.

Art. 8. *Planes Parciales*.

En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Parciales con la finalidad de establecer la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable (LUA 44).

Art. 9. *Planes Especiales*.

En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

• Desarrollo de sistemas generales.

• Protección del paisaje, vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural o natural, para su conservación y mejora en ciertos lugares.

• Desarrollo de infraestructuras.

• Implantación de usos o actividades de impacto.

• Ordenar polígonos o unidades de ejecución en suelo urbano.

• Otras finalidades análogas.

CAPÍTULO III

Ejecución del planeamiento

Art. 10. *Sistema de actuación*.

Para la ejecución del PGOU en suelo urbano a través de polígonos o unidades de ejecución, y en sectores de suelo urbanizable, se considera sistema preferente el de cooperación, sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante. (LUA 121.3).

Art. 11. *Unidades de ejecución*.

1. Para la ejecución del Planeamiento en suelo urbano, se delimitan por el PGOU, polígonos o unidades de ejecución urbanística que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión. [LUA 99.2].

2. Lo anterior no impide que la Administración actuante pueda realizar, actuaciones aisladas, y de remodelación en suelo urbano consolidado, sin previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, cuando estas actuaciones no requieran la distribución de las cargas entre los propietarios de un ámbito territorial, y cuando se trate de ejecutar directamente sistemas generales.

3. También podrá la Administración delimitar un polígono concretado a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un ámbito territorial determinable resulten especialmente beneficiados por dicho sistema general, podrá delimitarse la extensión beneficiada, para repercusión del coste de expropiación.

Art. 12. *Transmisión del suelo de cesión obligatoria*.

• Sistemas de actuación directa.

1. Sistema de expropiación: La transmisión al municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá a través de la expropiación.

2. Sistema de cooperación: La transmisión al municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

• Sistemas de actuación indirecta.

1. Sistema de compensación: La transmisión al municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá con la efectiva aprobación del Proyecto de Reparcelación o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad. La transmisión de las obras de urbanización realizadas, se producirá con la recepción de dichas obras por la Administración actuante.

2. Sistema de ejecución forzosa: La transmisión al municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por ocupación inmediata.

3. Sistema de concesión de obra urbanizadora: La transmisión al municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá según concesión o, en su caso, ocupación inmediata.

CAPÍTULO IV

Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Art. 13. *Títulos habilitantes: definición, efectos, control*.

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

2. La licencia legitima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

3. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el

subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

Art. 14. *Tipos de licencia*.

—Licencia urbanística (o de obras, menores o mayores)

—Licencias auxiliares de obras: movimiento de tierras, vallas, andamios, grúas

—Licencia ambiental de actividades clasificadas (molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente, o peligrosas)

—Licencia de inicio de actividad (de actividades sujetas a licencia ambiental)

—Licencia de apertura (establecimientos comerciales, industriales o de servicios que no precisen de licencia ambiental)

—Licencia de ocupación (primera utilización de edificios y modificación de uso de los mismos, cuando no precisen de licencia ambiental ni de apertura)

—Licencias de parcelación o de segregación

Art. 15. *Licencia urbanística*.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia urbanística, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

—Movimientos de tierra: explanaciones, vaciados, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.

—Modificación de las características físicas del suelo.

—Extracción de áridos y explotación de bóvilas.

—Parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

—Obras de urbanización, e Instalación o modificación de redes de infraestructuras

—Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.

—Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación, restauración o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

—Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.

—Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

—Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

—Colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.

En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del PGOU, aunque según el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

Cuando los actos enumerados en el punto anterior tengan lugar en alguno de los bienes integrantes del Patrimonio Catalogado, será de preferente aplicación lo regulado específicamente en el Catálogo del PGOU.

4. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica o Entidades de Derecho Público, están sujetas a licencia municipal o declaración responsable en su caso, salvo en los supuestos contemplados en la legislación.

5. No están sujetos a licencia previa:

a) Las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización tramitados y aprobados conforme a la legislación vigente y Normativa General del PGOU, sirviendo la aprobación definitiva de los referidos instrumentos como habilitación suficiente para el inicio de las obras.

b) Las obras que se ejecuten como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

c) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la destrucción de jardines existentes.

d) La apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades no sujetas a licencia (s/. Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios), sujetas a “comunicación responsable” o “declaración previa”.

6. En todos los casos exceptuados de licencia, el propietario, el empresario de las obras o el técnico director de las mismas deberá, antes de iniciarlas, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento. La Administración municipal librará el correspondiente “enterado”.

7. En caso de que para la realización de cualquiera de las obras anteriormente referenciadas se precise la ocupación, instalación de andamio, o cualquier otro elemento auxiliar, en la vía pública, habrá de solicitarse licencia municipal para dicho objeto.

Art. 16. *Declaración responsable en materia de urbanismo*.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

—Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

—Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

—Renovación de instalaciones en las construcciones.

—Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

—Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

—La identificación y ubicación de su objeto.

—La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

—La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.

—El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

Art. 17. *Comunicación previa en materia de urbanismo*.

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

—La identificación y ubicación de su objeto.

—La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

Art. 18. *Licencias de obras mayores*.

1. Definición.

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

2. Supuestos de obra mayor.

—Obras de restauración de edificios: son obras destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando, a la vez, las imprescindibles condiciones de seguridad, de estabilidad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización.

Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o reproducción fiel de la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, así como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan un aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edifico existente o, en su caso, original.

—Obras de consolidación de edificios: Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edifico, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura o distribución. En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas mediante atados, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de ruinas y elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.

—Obras de rehabilitación de edificios: Son obras cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorable para facilitar la continuidad en su utilización; para ello podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniéndose, en todo caso, sus características morfológicas y su volumen edificado.

—Obras de acondicionamiento mayor: Son obras cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edifico (sea comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas que le son propias, pero con superación de los límites indicados para las obras menores de acondicionamiento.

—Obras de demolición: Son obras cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte.

—Obras de nueva edificación: Son obras que incluyen las construcciones de nueva planta sobre un suelo vacante, las de sustitución de un edifico por otro, las de reconstrucción y las de ampliación, en planta o en volumen, de un edifico existente.

3. Requisitos documentales y técnicos.

• Con carácter general:

a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, suscrita por el interesado o persona que le represente y por facultativo competente.

b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.

c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).

e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

• Documentación específica:

a) Plano de situación a escala que determine la localización de la finca a que se refiera el proyecto.

b) Tres (3) ejemplares del proyecto suscrito por técnico competente, visados por el Colegio Oficial correspondiente en su demarcación de Aragón cuando sea preceptivo.

c) La ejecución de obras contiguas o muy próximas a los edificios catalogados, podrá implicar, según criterio del técnico municipal, la obligación de acompañar a la solicitud de la licencia un dibujo de las fachadas del edifico proyectado y del catalogado, con el fin de ponderar si, dada la composición y el carácter de ambos, pudiera derivarse algún perjuicio estético a consecuencia de la nueva construcción.

4. Procedimiento.

La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivo facultades contra las prescripciones de la Ley o de la normativa municipal.

Art. 19. *Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización.*

1. Podrá otorgarse licencia de edificación cuando la parcela reúna las condiciones de "solar".

2. Podrá otorgarse licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, siempre que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

—que el Proyecto de Urbanización esté definitivamente aprobado.

—que se cuente con permisos y autorizaciones de Ayuntamiento, Carreteras (M.º Fomento-DGA-DPZ), Organismo de Cuenca Hidrográfica, e informes de Cía. Eléctrica, Cía. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.

—que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización.

—que salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en el presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en dicho Proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).

—que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización.

3. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y cesión obligatoria y gratuita de terrenos, no podrá otorgarse licencia hasta que se cumplan los deberes que legalmente procedan.

4. En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. [LUA 16.3].

Art. 20. *Licencias de obras menores.*

1. Definición.

La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan modificación estructural de los edificios, alteración del volumen o superficie edificada superior al 10%, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior de fachadas, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de elevado presupuesto.

Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación (en adelante LOE), por tratarse de obras mayores de edificación que requiere proyecto técnico:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

2. Supuestos de obra menor:

—Obras de conservación y mantenimiento: comprenden la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

—Obras de acondicionamiento menor: obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurran las circunstancias siguientes:

a) Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda.

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

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

—Otras obras menores:

a) Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de domino privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

b) Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la tala de árboles.

c) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.

d) Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de zona y edificación específica.

e) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edifico, modificaciones estructurales del inmueble o reforma integral de los locales, teniendo éstas la calificación de obras mayores. En especial aquellas que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.

3. Requisitos documentales y técnicos.

• Con carácter general:

a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.

b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.

c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).

e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

f) Estudio de Seguridad y Salud en las Obras cuando proceda según el RD 1627/1997.

g) Estudio de tratamiento de residuos de construcción y demolición.

• Documentación específica:

a) Obras de conservación y mantenimiento:

—Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano.

—Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

—Fotografías (en caso de exteriores).

b) Obras de acondicionamiento menor:

—En viviendas, igual que en el apartado a).

—En locales, además, referencia o fotocopia de la licencia de apertura o licencias anteriores (urbanística o instalación).

—En obras en paramento exterior: la memoria de las actuaciones indicará el cumplimiento de las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color, uniformidad con el resto) y diseño de la fachada. El resto de la documentación será como en el apartado a).

c) Cerramiento de fincas:

—Plano de emplazamiento y plano indicando distancias a calles o caminos

—Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

—Fotografías de la finca

d) Otras obras menores:

—Memoria (diseño gráfico, indicando cumplimiento de normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan General, fachadas y dirección facultativa en casos especiales).

—Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

—Fotografías.

4. Procedimiento.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o comunicaciones tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación o ajuste de la actuación.

En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que transcurran diez días hábiles desde la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal.

No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea.

Art. 21. *Licencia ambiental de actividad clasificada. Finalidad y tramitación.*

1. El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes. En este sentido, quedan afectados al cumplimiento de este artículo, además de los contemplados en la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón y/o en el nomenclátor del RAMINP, toda clase de establecimientos, instalaciones, actividades y usos que, a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, puedan ser causa de los perjuicios y molestias enumerados al inicio.

2. Las solicitudes de las licencias de actividades se presentarán por triplicado con la documentación mínima establecida en el art.64.2 de la Ley 7/2006 Ambiental de Aragón.

3. Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y, en su caso, en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RD 2414/61 de 30/11), Instrucción complementaria (orden 15/3/63), Decreto 109/86 de 14/11 de la DGA (BOA núm. 117 de 24/11/86) de intervención de la Diputación General en materia de actividades MINP, Orden de 28 de noviembre de 1986 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes por la que se regula las actividades exentas de calificación por las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente (BOA núm. 125 de 12/12/86), Decreto 45/1994 de procedimiento de evaluación de impacto ambiental, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por RD 2816/1982, de 27 de agosto, así como al resto de legislación sectorial que le afecte.

4. Los supuestos requeridos de autorización municipal administrativa expresa relativa a la actividad clasificada o no y, además, de licencia urbanística, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa (LUA-171).

Art. 22. *Licencia de apertura. Definición y tramitación.*

1. Es el permiso necesario para poder desarrollar sus funciones con el que deben contar los establecimientos comerciales e industriales y de prestación de servicios que no precisen de licencia de actividad clasificada por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

2. La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

3. Para su tramitación deberá adjuntarse a la solicitud todo o parte de la siguiente documentación en función de si la actividad requiere o no de la realización de obras:

—Copia de escritura de constitución y/o nombramiento de administrador o de apoderamiento para las entidades con personalidad jurídica o documento de constitución de la sociedad civil o de la comunidad de bienes.

—Declaración o copia del alta del Impuesto de Actividades Económicas.

—Abono de la Tasa.

—Certificado de Sanidad, cuando proceda.

—Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.

—Cuando se trate de una actividad que ya cuenta con licencia de apertura pero se ha producido un cambio de titularidad, se deberá adjuntar declaración en la que señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en certificados anteriores.

—Fotocopia de la concesión de título habilitante de naturaleza urbanística.

—Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón cuando sea preceptivo.

—Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones.

Art. 23. *Apertura de establecimientos sujetos a "declaración responsable" o "comunicación previa" y control a posteriori de la actividad.*

1. Están sujetas al procedimiento de "declaración responsable" o "comunicación previa" y control a posteriori de la actividad determinadas actividades, en función de su carácter inocuo o su escaso riesgo para la salud y seguridad de las personas y bienes que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni supongan uso privativo ni ocupación de bienes de dominio público, conforme determina la Ley 12/2012 (y modificaciones posteriores en su caso), las cuales no requerirán de previa licencia municipal para su ejercicio.

Estas actividades no se someten a un régimen de autorización estableciéndose el control "a posteriori" de la actividad.

2. Concretamente, se somete a comunicación previa la apertura, instalación, ampliación o modificación de las actividades, siempre que concurran la totalidad de las siguientes condiciones:

a) Que el local se encuentre en condiciones reales de funcionamiento al tiempo de presentar la comunicación previa por no precisar de la ejecución de obra alguna para el ejercicio de la actividad, o que necesitando ejecución de obra, ésta no requiera de proyecto técnico conforme a la legislación vigente.

b) Que la actividad de que se trate esté dentro de un uso permitido o tolerado, de acuerdo con el planeamiento urbanístico o las Ordenanzas municipales.

c) Que no precisen de licencia ambiental de actividad clasificada.

d) Que no tenga incidencia en el patrimonio histórico-artístico o supongan uso privativo u ocupación de dominio público.

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

3. Documentación.

1.º Con carácter general, para todos los supuestos, la comunicación previa deberá efectuarse mediante instancia presentada en el Ayuntamiento, debidamente cumplimentada y acompañada de la siguiente documentación:

a) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del solicitante.

b) memoria descriptiva de la actividad que se va a desarrollar.

c) Planos acotados y a escala de emplazamiento y de planta en la que se reflejen las dimensiones y características del local, así como la ubicación de los accesos, medios de protección contra incendios previstos, e instalaciones (higiénico-sanitarias, de ventilación, etc.).

d) Fotografías del interior y exterior del establecimiento.

e) Certificado suscrito por técnico competente acerca de la justificación urbanística y técnica relativa a la adecuación de la actividad al régimen de compatibilidad de usos que corresponda en función de la categoría, situación y normativa aplicable.

f) En caso de que el local disponga de instalaciones de climatización, equipos de acondicionamiento de aire o cualquier otro tipo de aparato similar, deberá aportarse certificado suscrito por técnico competente en que se recojan los niveles de emisión de ruidos y vibraciones procedentes de dichas fuentes (incluyendo los niveles transmitidos al exterior, locales colindantes situados a nivel y viviendas superiores).

2.º Para la realización de las obras que no precisen de proyecto se deberá aportar documento suscrito por técnico competente, que tenga, como mínimo, el siguiente contenido:

a) memoria descriptiva del local donde se justifique la inecesariedad de Proyecto técnico y en el que consten las características constructivas y de distribución del mismo, así como las instalaciones existentes en su caso, describiéndose de forma detallada la actividad que se vaya a desarrollar, su horario y niveles de ruidos y vibraciones previstos.

b) Justificación del cumplimiento de las medidas higiénico-sanitarias mínimas exigibles para el uso previsto según el PGOU y resto de normativa aplicable. Se definirá el número y disposición de los aseos necesarios, así como el sistema de ventilación previsto.

c) Justificación del cumplimiento de la normativa vigente de aplicación, y en particular de la normativa de accesibilidad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

3.º En el supuesto de que se disponga de licencia de obras concedida, la solicitud de comunicación previa no requerirá la presentación de los documentos incluidos en el proyecto.

4. Cambio de titularidad de la actividad

En el caso de cambio de titularidad de actividad autorizada por licencia o comunicación previa que no impliquen ampliación, cambio ni modificación de la actividad, será precisa la previa puesta en conocimiento de esta transmisión al Ayuntamiento acompañando la siguiente documentación:

a) Instancia suscrita tanto por el anterior como por el nuevo titular.

b) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del nuevo titular.

5. La comunicación previa, acompañada de toda la documentación exigida, permitirá el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e Inspección atribuidas a la Administración Municipal.

En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

6. Los servicios municipales girarán visita de comprobación levantando la correspondiente acta para verificar el cumplimiento de los requisitos previstos para el ejercicio de la actividad.

En cualquier momento el Ayuntamiento podrá, a iniciativa propia o previa denuncia, proceder a la inspección de las actividades iniciadas conforme al régimen de comunicación previa, al objeto de comprobar su correcto funcionamiento, la veracidad de los datos contenidos en la documentación aportada, o cualquier otra cuestión relativa al establecimiento, dentro del ámbito de las competencias municipales.

7. Se estará a lo dispuesto la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en lo relativo a apertura de establecimientos sujetos a "declaración responsable" o "comunicación previa" y control a posteriori de la actividad, y en su caso a las disposiciones legislativas que la completen, modifiquen o sustituyan.

Art. 24. *Comunicación responsable (o licencia) de primera ocupación.*

1. Se requiere para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la de actividad clasificada ni la de apertura.

2. Tiene por objeto manifestar (o comprobar) que las obras de nueva construcción o las de modificación o reforma se ajustan a la licencia de obras otorgada en su día conforme al proyecto aprobado y posibilita la ocupación y uso del inmueble y la contratación de servicios.

3. Para su tramitación se requiere la siguiente documentación:

a) Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón cuando sea preceptivo.

b) Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.

c) Certificado de Sanidad, cuando proceda.

d) Recibo de tasas correspondientes, en su caso

3. Está sujeta a la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y a sus condiciones urbanísticas, así como el cumplimiento de las condiciones u obligaciones de ejecución de la urbanización correspondiente.

4. En todo caso, no se permitirá el uso u ocupación efectivo de los edificios o instalaciones hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización correspondiente, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Hasta ese momento, las Empresas o Entidades correspondientes al suministro de agua, electricidad y combustible para calefacción, no podrán suministrar sus servicios bajo las sanciones y demás medidas procedentes, cortándose y anulándose totalmente toda clase de suministro o contratación que, de hecho, sirviera para tales edificios o instalaciones, siendo responsables los propietarios o usuarios, así como las Compañías suministradoras. (LUA 174).

Art. 25. *Licencias urbanísticas de parcelación o segregación.*

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. Las licencias de parcelación en suelo urbano y urbanizable delimitado son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que previamente se haya aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

La solicitud, además de los requisitos generales deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:

a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.

b) memoria en la que:

—Se describa la finca que se trate de dividir.

—Se aleguen las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, habida cuenta de lo dispuesto en la legislación vigente, en particular de la normativa municipal.

—Se indiquen las condiciones de edificabilidad de las parcelas.

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

c) Plano a escala 1:1000 de las fincas resultantes de la parcelación.

3. Las licencias de parcelación o segregación en suelo rústico son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que tengan una finalidad exclusivamente vinculada a explotación agrícola de las tierras.

Las parcelaciones o segregaciones rústicas están sujetas a la exigencia de de declaración previa de innecesariedad de licencia (excepto las operaciones realizadas en procedimientos de concentración parcelaria).

La solicitud, además de los requisitos generales, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite.

b) memoria en la que:

—Se describa la finca que se trate de dividir.

—Se aleguen las razones de todo orden que justifiquen la operación

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

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

Art. 26. *Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma.*

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión de dichos actos de manera inmediata para el caso de que las obras se estuvieran ejecutando, actuando conforme establece el art. 196 de la LUA.

2. Si las obras ya estuviesen ejecutadas, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, actuará conforme estipula el art. 197 de la LUA.

3. Si las obras en ejecución fueran compatibles con la ordenación vigente, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. En el caso de no solicitarse licencia, el Ayuntamiento actuará de conformidad con el artículo 196.b) in fine de la LUA.

4. El Alcalde del Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como graves o muy graves en la LUA (arts. 204 y 205).

Art. 27. *Caducidad de licencias.*

1. Las licencias de obras caducarán si estas no se han iniciado en el período de un año desde la fecha de concesión, o si una vez iniciadas las mismas se interrumpen por igual período de un año.

2. Caducarán así mismo, si las obras no se culminan en el plazo de 3 años desde la fecha de concesión de la licencia, no habiéndose solicitado el Certificado de Final de Obra.

3. El Ayuntamiento podrá conceder, por causa justificada, prórrogas a los plazos fijados anteriormente.

TÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo.

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Art. 28. *Clasificación del suelo.*

1. El PGOU clasifica el suelo en las siguientes clases y categorías:

- suelo urbano
- consolidado (SU-C)
- no consolidado (SU-NC)
- suelo no urbanizable
- especial (SNUE)
- genérico (SNUG)
- suelo urbanizable
- delimitado (SUZ-D)
- no delimitado (SUZ-ND)

La delimitación de estas clases y categorías de suelo aparece en los planos correspondientes.

2. La conversión de suelo urbano no consolidado en suelo urbano consolidado se operará por desarrollo de la unidad de ejecución correspondiente mediante Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización de la misma. En su caso podrá requerirse la presentación de Estudio de Detalle.

3. La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por desarrollo del sector correspondiente mediante Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización del mismo.

Art. 29. *Estructura General y Orgánica del Territorio*.

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

a) Sistemas Generales:

• comunicaciones
• espacios libres
• equipamiento comunitario
• infraestructuras y servicios técnicos

b) Sistemas locales (completan y prolongan los objetivos asignados a los Sistemas Generales en una ordenación coherente):

• viario local
• espacios libres
• equipamiento comunitario
• infraestructuras

c) Zonas (aprovechamientos privados):

• casco antiguo (CA)
• parcelas con alineaciones definidas (PAD)
• parcelas de organización libre 150-200-400 metros cuadrados (POL-150/200/400)
• bodegas (BO)
• industrial (I)

CAPÍTULO II

Régimen del suelo urbano (SU)

Art. 30. *Definición*.

1. El PGOU clasifica como suelo urbano:

—los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la trama urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación existente o que haya de construirse.

—los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable

—los terrenos que, en ejecución del planeamiento, se urbanicen de acuerdo con el mismo

2. El PGOU distingue las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

3. El suelo urbano no consolidado está integrado por los ámbitos así definidos por el PGOU (unidades de ejecución), al estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior.

Art. 31. *Solares*.

1. Tendrán condición de solar aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:

—que estén urbanizadas con arreglo al PGOU, teniendo señaladas alineaciones y rasantes

—contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, y que la vía a que dé frente cuente con encintado de aceras, pavimentación de calzada y alumbrado público

—que tengan señaladas alineaciones y rasantes

2. En suelo urbano solo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

3. En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (LUA 16.3).

Art. 32. *Obligaciones en suelo urbano consolidado*.

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

—completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar

—ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones establecidas, con un límite no superior al 15% de la finca

—regularizar las fincas para adaptarlas a las exigencias del PGOU, si éstas son inferiores a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación

Art. 33. *Obligaciones en suelo urbano no consolidado*.

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

—proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo

—costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, incluso las obras de conexión a los sistemas generales, y la ampliación o refuerzo de los mismos

—ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones locales (viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas) y sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma

—ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, totalmente urbanizado

Art. 34. *Unidades de ejecución*.

1. Son ámbitos de suelo urbano no consolidado, tratándose en general de terrenos que carecen de la totalidad o parte de los elementos de urbanización, no teniendo la condición de solar. Los suelos afectados por unidades de ejecución, se encuentran señalados y delimitados en los planos de ordenación correspondientes.

2. Para poder edificar sobre suelos afectados por una unidad de ejecución, será necesario que previamente se realice Proyecto de Reparcelación (según el sistema de actuación de que se trate), Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización de la misma. En su caso podrá requerirse la presentación de Estudio de Detalle.

3. El plazo para la ejecución de las unidades de ejecución será indefinido, y dependerá de la presión edificatoria existente.

4. Con carácter general, los terrenos incluidos en unidades de ejecución, podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

—Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, si fuese necesaria para la distribución justa de cargas y beneficios del Planeamiento.

—Que se hayan realizado las cesiones obligatorias establecidas por el Plan.

—Que se encuentren realizadas las redes de distribución de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

—Que se den las condiciones del art. 19.2 de las presentes normas urbanísticas.

CAPÍTULO III

Régimen del suelo no urbanizable (SNU)

SECCIÓN 1.ª

Disposiciones comunes

Art. 35. *Definición y objetivos*.

1. Constituyen el suelo no urbanizable (SNU) todas aquellas superficies del término municipal:

—sometidas 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, culturales, o de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público,

—que el PGOU considera necesario preservar por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, agrícola, forestal, ganadero, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y de los bienes.

2. Son fines de la regulación del SNU los siguientes:

—proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.

—preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos con mejor productividad.

—prevenir procesos patológicos de urbanización.

—acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse.

3. Conforme a la legislación urbanística, los propietarios de terrenos clasificados como SNU tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, 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.

Art. 36. *Usos admisibles en suelo no urbanizable*.

1. Son usos característicos del SNU: agrícola, forestal, ganadero, cinegético, y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en SNU se clasifican en:

A) Usos agrícolas. Este concepto incluye la explotación agraria, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

a) Actuaciones de protección y mejora del medio.
b) Usos de cultivo.
c) Explotaciones agrarias y ganaderas.
d) Usos extractivos.

B) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

a) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.

b) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

C) Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en LUA-25. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:

a) Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.

b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural.

c) Servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

Art. 37. *Usos agrícolas. Modalidades.*

1. Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, explotaciones agropecuarias o granjas, viveros, invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.

2. Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por la vinculación de la edificación a la explotación agrícola, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.

3. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas agrícolas vigentes.

4. El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura, entendiéndose como tales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola o ganadera y, eventualmente, la comercialización o industrialización de los productos obtenidos. La mencionada acreditación se efectuará:

—Si es persona física mediante afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social.

—Si es persona jurídica mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos

Art. 38. *Usos agrícolas. Condiciones de edificación.*

1. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, e integrarse en el paisaje.

2. Parcela mínima:

—secano: 10.000 m^2.

—regadío: 2.000 m^2.

—las parcelas de superficie menor, siempre que conste su existencia anterior a la aprobación inicial del PGOU, tienen el carácter de toleradas

3. Superficie edificable permitida:

—en general: 0,2 m^2/m^2 de suelo.

—en granjas o explotaciones agropecuarias: 0,4 m^2/m^2.

4. Altura máxima de las edificaciones: 7 metros Se permiten alturas superiores en elementos al servicio de la explotación que así lo requieran; en este caso deberá adjuntarse al Proyecto técnico un Análisis de Impacto Visual, pudiendo imponerse medidas correctoras del impacto.

5. Distancias mínimas a linderos: 5 m o la altura de la edificación si ésta es mayor de 5 metros Dichas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

6. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

—la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos

—se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).

—en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este permanezca

—la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela

—cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la que se demuestre, además de su necesidad, la correcta integración en el entorno

7. Los almacenes y las casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas (entre otros los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, etc.), lo que deberá ser verificado "in situ" por los Servicios Municipales.

Art. 39. *Usos agrícolas. Condiciones particulares.*

1. Usos extractivos.

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

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

2. Explotaciones agropecuarias o granjas.

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

Sometidas a justificación y control ambiental (vertidos, etc.)

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

—explotaciones de porcino (tanto pequeñas como industriales): 1.500 m.

—resto de explotaciones (tanto pequeñas como industriales): 1.000 m.

3. Viviendas rurales.

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, podrá autorizarse la construcción de vivienda para el vigilante y/o los trabajadores de la finca, mediante la aprobación de un Plan Especial de la explotación que se trate.

4. Casetas.

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 15 metros cuadrados, altura de 1 planta ó 3 m, quedando exceptuadas de la condición de retranqueos a linderos con otras parcelas, pero no con caminos.

Art. 40. *Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.*

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

a) El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:

—Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.

—Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, y granjas en un radio de 1000 m.

—Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el que se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.

—Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).

—Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un período mínimo de 5 años.

—Relación de propietarios colindantes.

—Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.

—Acreditación de la condición de que la actividad principal del solicitante ante Hacienda es la de agricultor

b) El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgará o denegará la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

Art. 41. *Vivienda no rural: unifamiliar aislada.*

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

Art. 42. *Construcciones e instalaciones de Obras Públicas.*

1. En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:

—la parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma

—las edificaciones deberán situarse en una franja de 50 m de fondo paralela a la carretera

2. En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

—Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.

—Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.

—Áreas de descanso y aparcamiento.

—Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.

3. Condiciones de edificación.

—Volumen máximo: 5.000 metros cúbicos.

—Altura máxima: 7 m; se admiten alturas superiores, de hasta 12 m para elementos singulares que por su función así lo requieran.

—Distancia mínima a linderos: 5 m o altura de la edificación si ésta es superior; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Art. 43. *Construcciones e instalaciones de interés público.*

1. Pueden autorizarse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento especial previsto en LUA-25; en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.

2. La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

3. Quedan expresamente prohibidas en el término municipal todo tipo de instalaciones y actividades de producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.

4. Tramitación:

—Deberá seguirse la tramitación prevista en LUA-25.

—En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social; si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un período de exposición pública a estos solos efectos.

5. Condiciones de edificación:

—Superficie autorizable máxima: 0,2 m^2/m^2.

—Altura máxima: 7 m; se admiten alturas mayores, de hasta 12 m, para elementos singulares que por su función, así lo requieran; en este caso deberá adjuntarse al Proyecto técnico un Análisis de Impacto Visual, pudiendo imponerse medidas correctoras del impacto.

—Distancia a linderos: 5 m o la altura de la edificación si ésta es mayor; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Art. 44. *Caminos rurales. Servidumbres*.

1. Solo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vialidad si está prevista en el PGOU, en planes o proyectos relacionados con la agricultura, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.

2. Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público se situarán a una distancia mínima del eje de 5 m y/o 3 m del borde exterior de la plataforma del camino. En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 m.

3. Las edificaciones se situarán a una distancia mínima del eje de 10 m y/o 8 m del borde exterior de la plataforma del camino, y/o 5 m del cerramiento.

Art. 45. *Divisiones y segregaciones de terrenos*.

1. Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de inecesariedad de dicha licencia, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.

2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:

—dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PGOU para cada área, o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78-BOE 18/6/58; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12/1/73-art.44.2), o en su defecto las siguientes:

• secano: 20.000 m^2.

• regadío: 2.500 m^2.

—que no tengan acceso a la red de caminos rurales.

3. A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, quedan incorporados al PGOU los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU.

4. La documentación mínima a presentar junto con la solicitud de licencia de segregación o declaración de innecesariedad de la misma, será la siguiente:

—Plano de situación de la finca a segregar, en el que se refleje el camino de acceso a la misma.

—Plano a escala de la finca a segregar, acotado y superficiado.

—Plano a escala de las fincas resultantes de la segregación, acotado y superficiado.

Art. 46. *Núcleo de población*.

Se entiende por núcleo de población, la agrupación de tres o más edificaciones o construcciones de carácter residencial, emplazadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas, como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión, y/o que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales, tales que cumplan una cualquiera de las siguientes condiciones:

—distancia entre una cualquiera de dos viviendas con una tercera o con suelo urbano, menor de 150 m.

—Densidad mayor de 0,5 viv/ha. La densidad se define por el número de viviendas, dividido por la superficie no edificable vinculada, siendo ésta la suma de superficies de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones residenciales, y de parcelas contiguas a ellas sobre las que se justifique mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, su condición de parcelas no edificables.

Art. 47. *Vallados*.

1. Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal.

2. Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 metros de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

3. Los vallados de las superficies que acojan explotaciones ganaderas, cuando sean exigibles, deberán ser semitransparentes o mixtos, dejando un porcentaje de huecos superior al 70%. La altura mínima admitida para los vallados será de 2 metros Los primeros 0,60 m podrán sustituirse por vallado opaco. Se recomienda la utilización de elementos vegetales para cubrir los vallados.

Art. 48. *Criterios de protección ambiental*.

1. Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en SNU pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en todo caso las actividades establecidas en la normativa específica reguladora, se exigirá la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará s/. Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón; Resolución de 18/oct/2006 de "inaga"; RDL 1.302/1986 de 28 de junio, modificado por RDL 9/2000, de 6 de octubre; RD 1.131/1988, de 30 de septiembre, y Ley 4/1989, de 27 de marzo; Decreto 45/1994, de 4 de marzo, del Gobierno de Aragón; Decreto 312/2002, de 8 de octubre, por el que se atribuyen determinadas competencias en materia de evaluación de impacto ambiental (o disposiciones que las sustituyan).

2. En todo caso deberá observarse la Ley de Protección Ambiental de Aragón con respecto al desarrollo de planes, programas y proyectos, y la Ley 9/2010, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 23/2003, de 23 de diciembre, de creación del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

3. Deberán elaborar un Estudio de Impacto Ambiental (con trámite reducido s/.art.78 de NSycalleZ) con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyecto:

—cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 2.000 metros cuadrados.

—cualquier modificación de uso u ocupación de SNU superior a 10 ha.

—cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 metros de altura, o volumen superior a 10.000 metros cúbicos.

—cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 5 km.

—cualquier edificación de superficie superior a 2.000 metros cuadrados, o altura superior a 9 m.

—cortes de arbolado en superficies mayores de 1 ha.

Art. 49. *Protección del paisaje*.

1. Para el desarrollo de la estrategia de puesta en valor del paisaje, inspirada en los criterios adoptados en la Convención Europea del Paisaje (Florencia 2000), se establece el Estudio de impacto paisajístico, bajo los siguientes criterios:

a) Aceptar la coexistencia de las actividades agrarias y el desarrollo urbano en un mismo espacio rural, supeditando este a las actividades agrarias, para mantener el equilibrio, en el uso del suelo, que precisa un paisaje integrado.

b) Mantener un paisaje de calidad que permita atraer actividades de servicios productivos o de turismo, respetuosas con el uso del suelo y la estética del paisaje, así como la permanencia de las actividades agrarias.

c) Identificar los espacios, lugares y paisajes valiosos y sus características, para su agrupación en áreas, a fin de sistematizar las condiciones que se imponen a las iniciativas de transformación.

d) Incluir, en los estudios de impacto ambiental de los proyectos de grandes infraestructuras que afecten a lugares especialmente sensibles o de alto valor ecológico o paisajístico, además de la documentación exigida por la normativa ambiental que los regula de forma genérica, un Estudio de impacto paisajístico, con objeto de minimizar su impacto.

2. Sujeción al estudio de impacto paisajístico.

a) Se exigirá Estudio de Impacto Paisajístico a los proyectos referidos a minicentrales hidroeléctricas, antenas de telecomunicaciones, tendidos y aerogeneradores eléctricos, parques solares y transporte por cable, en SNU dentro de los espacios incluidos en la Red Natural de Aragón (creada por la Ley 8/2004, de 20 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente), salvo en los casos previstos en el apartado siguiente, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa de protección del patrimonio cultural que resulte de aplicación.

b) El Estudio de Impacto Paisajístico no será exigible en los proyectos sujetos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, ni tampoco en los espacios naturales protegidos, regulados por la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, que se regirán por lo dispuesto en los instrumentos de planificación correspondientes (Planes de ordenación de los recursos naturales, Planes rectores de uso y gestión, o cualquier otro instrumento de gestión).

c) El promotor de las actuaciones sujetas presentará, junto a la documentación técnica, un Estudio de impacto paisajístico, en el que se analizarán las consecuencias de las mismas sobre el paisaje.

d) Los elementos de referencia para la evaluación del grado de integración paisajística del proyecto, serán las disposiciones que establezcan las Directrices parciales de ordenación territorial y los instrumentos previstos en la legislación sobre el paisaje que sean de aplicación, así como las normas previstas en el PGOU.

e) Las conclusiones del Estudio serán tenidas en cuenta por la resolución de la Administración, que habrá de especificar los cambios que sea necesario introducir en el proyecto, en su caso, para ser paisajísticamente aceptable, conforme a las determinaciones de las Directrices parciales de ordenación territorial comarcales y del planeamiento urbanístico municipal.

3. Contenido del Estudio de impacto paisajístico

El contenido mínimo del Estudio de impacto paisajístico será el siguiente:

a) Análisis de la situación pre-operacional.

I. Características generales del paisaje: Identificación y descripción de elementos naturales y antrópicos, cromatismo, texturas, volúmenes, formas, etc.

II. Valoración del paisaje.

—Valoración sectorial, atendiendo a criterios como singularidad, diversidad, interés, grados de naturalidad y de antropización, integración antrópica y otros que puedan resultar relevantes en cada caso.

—Valoración general: Calidad del paisaje.

III. Fragilidad del paisaje.

IV. Integración de los valores de calidad y de fragilidad. Determinación de los niveles de protección paisajística.

V. Inventario documental (cartográfico, fotográfico, audiovisual, etc.) de la situación pre-operacional desde diferentes perspectivas y escalas.

b) Análisis de visibilidad.

I. Visibilidad interna.

II. Visibilidad externa.

c) Delimitación de sectores paisajísticos.

d) Análisis de impactos.

I. Actuaciones susceptibles de provocar impactos.

II. Determinación de impactos en la fase de obras y en la fase de explotación.

—Descripción: causas y consecuencias de los impactos previstos.

—Valoración de cada impacto, atendiendo a criterios como carácter, magnitud, duración, proyección temporal y espacial, afección a singularidades, probabilidad de ocurrencia, reversibilidad u otros que puedan resultar relevantes en cada caso.

—Calificación de cada impacto (según Real Decreto 1131/1988 y, en su caso, según sistemas alternativos).

III. Sinergia.

e) Medidas correctoras.

I. Descripción.

II. Calificación del impacto residual.

f) Plan de vigilancia y control.

g) Resumen no técnico.

4. Requisitos paisajísticos para la edificación

—En general, los actos de edificación y uso del suelo procurarán no afectar sensiblemente a las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los parajes pintorescos, debiendo integrarse en el paisaje, en armonía con el medio circundante.

—Las construcciones en suelo no urbanizable habrán de ser adecuadas a su situación aislada, e integrarse en el paisaje.

—Las nuevas construcciones deberán presentar una integración paisajística suficiente con el entorno, tanto en composición y volúmenes como en materiales, texturas y cromatismo.

A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

—La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.

—Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).

—En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista en su totalidad.

—La superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.

—Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la que se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

—Corresponderá al órgano de control urbanístico que haya de otorgar la autorización, la evaluación de dichos aspectos y, en su caso, la exigencia de modificaciones del proyecto, con el fin de adecuarlo al entorno. Dicho órgano podrá valorar propuestas arquitectónicas de especial diseño.

5. Tendidos eléctricos

Las nuevas líneas eléctricas aéreas y la modificación de las ya existentes se trazarán cuidando su integración paisajística.

Conforme a lo previsto en el artículo 5.4.g) del Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, los anteproyectos y/o proyectos de estas instalaciones deben incluir un apartado en el que se informe sobre las medidas adoptadas, en su caso, para la reducción del impacto paisajístico.

En todo caso:

—El trazado de nuevas redes aéreas deberá realizarse por las zonas menos visibles. Los proyectos técnicos incluirán medidas correctoras, tendentes al enmascaramiento de esas redes, en los lugares de mayor fragilidad paisajística.

—Se prohíbe el trazado por crestas y lomas divisorias de agua de acusada visibilidad. Dicha visibilidad será determinada por los Estudios de Impacto Paisajístico pertinentes.

—Las líneas deberán discurrir, al menos, dos veces la máxima altura de sus torres por debajo de las líneas divisorias de agua más próximas, no pudiendo incumplir esta norma en más de un 10% del trazado.

—Las líneas adaptarán su trazado, de manera que no afecten a elementos de acusado interés paisajístico, así definidos en la legislación sectorial de protección del patrimonio natural o cultural aplicable. En el supuesto de la necesidad de su implantación, se plantearán alternativas subterráneas en su totalidad o en alguno de sus tramos.

Art. 50. *Categorías*.

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

—Suelo no urbanizable especial (SNUE).

—Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

SECCIÓN 2.ª

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)

Art. 51. *Definición y régimen general*.

1. Comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especial por el PGOU, 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, culturales, y los que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.

2. El suelo no urbanizable especial delimitado por el PGOU podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

3. En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental (s/ RD 1302/1986, de 28/jun, de Evaluación de Impacto Ambiental; Modificación por RDL 9/2000, de 6 de octubre; Reglamento R.D.1131/1988, de 30/sep; Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la DGA, de Evaluación de Impacto Ambiental; Decreto 312/2002, de 8 de octubre, por el que se atribuyen determinadas competencias en materia de evaluación de impacto ambiental); normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza, art. 78 relativo a Análisis de Impacto Ambiental; Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón).

Art. 52. Áreas en suelo no urbanizable especial.

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

A. Protección del ecosistema natural

—Protección de cauces.

—Sotos y riberas fluviales.

—Parque del Jalón.

B. Protección del ecosistema productivo agrario

—Protección de la huerta vieja.

—Protección del regadío alto tradicional.

—Explotaciones agrícolas extensivas.

C. Protección del patrimonio cultural en medio rural

D. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias

—Protección de riesgos naturales singulares: zonas inundables por escorrentía superficial.

—Protección de vías pecuarias.

—Protección del sistema de comunicaciones rurales.

—Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas.

—Otras protecciones sectoriales y Servidumbres.

—Policía de aguas.

—Protección de carreteras.

—Protección de vías férreas.

—Protección de líneas de AT.

—Protección de gasoducto.

—Servidumbres aeronáuticas.

Art. 53. *Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural.*

1. Definición y áreas

i. En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se incluyen en esta categoría tanto las áreas naturales cuyos valores susceptibles de protección están bien conservados o han sido víctimas de una degradación poco acusada, como aquellos cuyos que han sufrido un deterioro ecológico que les hace merecer actuaciones de regeneración.

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de ésta.

ii. El Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

a) Protección de cauces.

b) Sotos y riberas fluviales.

c) Parque del Jalón.

iii. La categoría a) coincide con el corredor ripario entre el ecosistema acuático y el terrestre del río Jalón.

iv. La categoría b) está integrada por las riberas fluviales, mejanas y sotos, elementos constitutivos de un conjunto de ecosistemas de interés máximo por su función ecológica e hidráulica. Esta categoría comprende bandas de protección de las riberas que incluyen el Dominio Público Hidráulico del río Jalón.

v. La categoría c) es un caso particular de la categoría anterior, y se refiere al futuro "Parque del Jalón" (sistema general adscrito al desarrollo de la UE-I1 de SU-NC).

2. Desarrollo.

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

d) La incorporación a esta clase de Suelo No Urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como No Urbanizable en cualquiera de sus categorías.

e) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público, relacionados con el medio natural y compatible con este.

f) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

3. Condiciones de protección del ecosistema natural.

1.º En todas las categorías del Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden objetivos que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación y el fomento de los usos recreativos y culturales compatibles.

Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones superiores por un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del Plan General, en los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos siguientes.

2.º En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de uso productivo rústico se considerarán las siguientes normas:

a) En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

b) Se prohíben expresamente en todas las categorías:

—nuevas roturaciones.

—tala de formaciones arbóreas o arbustivas naturales.

—actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.

3.º En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:

a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

b) Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

c) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

—Los 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.

—A implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

—Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos. Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

d) Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

4.º Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.

5.º Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

6.º En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos y valores naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

7.º En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de caza, pesca, montes, espacios naturales, atmósfera, agua, información y educación ambiental, prevención y protección ambiental, y residuos.

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

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		INTERÉS PÚBLICO		
	Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP.	Industria agroalimentaria	Otras Industrias y almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras
Cauces	SÍ	(1)				SÍ				SÍ
Sotos y riberas fluviales	SÍ	(1)				SÍ				SÍ
Parque del Jalón	SÍ	(1)				SÍ				SÍ

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

Art. 54. *Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario*.

1. Definición y áreas.

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

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

a) Protección de la huerta vieja.

b) Protección del regadío alto tradicional.

c) Explotaciones agrícolas extensivas.

2. Suelo de protección de la huerta vieja.

1.º Se califican como suelo de protección de la huerta vieja aquellas llanuras aluviales coincidentes con las terrazas bajas, que constituyen terrenos, ricos y evolucionados, regados por acequias tradicionales y dedicadas históricamente al cultivo de productos hortofrutícolas.

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

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

3. Suelo de protección del regadío alto tradicional.

En los suelos de protección del ecosistema productivo agrario en regadío alto tradicional se permiten los usos agrícolas, con las condiciones generales y de protección establecidas por estas normas, con exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas, y con las siguientes salvedades:

a) No se permiten las actividades extractivas sin perjuicio de lo que se expresa en el párrafo siguiente. Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente al regadío alto tradicional en el momento de la aprobación inicial del PGOU, podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación.

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

—las actividades descritas como almacenamiento, vertido o tratamiento de desechos.

—Los circuitos de motor.

4. Suelo de protección de las explotaciones agrícolas extensivas.

1.º Se califican como suelo de protección de las explotaciones agrícolas extensivas aquellos espacios caracterizados por la linealidad de su parcelación, la eliminación de cualquier traza de vegetación incluso entre lindes, altamente productivos, que obedece a procesos industriales, con elevados grados de tecnificación, y modernos tratamientos fitosanitarios y de riego. Sirve de nexo de unión entre los espacios agrícolas de secano y las áreas de huerta alta tradicional en el entorno de las Casas de Peramán, Llanos de Plasencia y La Corona.

2.º Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de las explotaciones agrícolas extensivas se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural, si bien se permiten los usos agrícolas en general.

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

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

	USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		USOS DE INTERÉS PÚBLICO		
	Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP	Industria agroalimentaria	Otras Industrias y almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras
Huerta vieja	SÍ	SÍ				SÍ	SÍ			SÍ
Regadío alto tradicional	SÍ	SÍ	SÍ			SÍ	SÍ			SÍ
Explotaciones agrícolas extensivas	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SI	SI	SI	SI		SI

Art. 55. *Protección del patrimonio cultural en el medio rural*.

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

2. Se establece un entorno de protección de dichos elementos consistente en una franja de 100 m en torno a los mismos.

3. Los bienes declarados BIC poseen delimitación de los entornos de protección específicos (publicados en el BOA, e incluidos en el Catálogo).

4. En los elementos del Patrimonio Cultural Aragonés, la autorización de cualquier intervención compete a la Dirección General de Patrimonio Cultural, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza en el caso de los elementos declarados BIC, sin perjuicio de las competencias municipales

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

6. Pertenecen a estas categorías los siguientes elementos:

—Canal Imperial de Aragón

—Ermita de Peramán

7. Canal Imperial de Aragón.

Mediante Resolución de 20 de septiembre de 2000, de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, se incoó expediente de Declaración de Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, a favor del tramo Aragonés del Canal Imperial de Aragón (BOA núm. 118 de 2/10/2000).

Esta delimitación estable un entorno de protección que debe funcionar como entorno en la parte del mismo no comprendido ya en la propia delimitación del conjunto histórico.

La dimensión del espacio es la que se considera necesaria para compatibilizar la protección del conjunto histórico con los usos y actividades existentes o previstos en sus proximidades, en función de la existencia de terrenos de propiedad estatal relacionados con el Canal y del planeamiento urbanístico existente, y será la mayor de las dos superficies siguientes:

1.ª El territorio asociado al Canal de propiedad del Estado, que se refleja gráficamente en los planos obrantes en el expediente.

2.ª Una banda definida por el tipo de suelo que atraviesa: La anchura de la banda será de 200 metros a cada lado del cauce en suelo no urbanizable, de 50 metros a cada lado del cauce en suelo urbanizable y de 25 metros a cada lado del cauce en suelo urbano existente. Esta banda se refleja gráficamente en los planos obrantes en el expediente.

Art. 56. *Protecciones sectoriales complementarias*.

56.1. Suelos que presentan riesgos naturales singulares

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

—Zonas inundables por escorrentía superficial (SNUE RNS1).

Las zonas caracterizadas en los planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no incluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se han presentado evidencias de riesgo hasta la actualidad.

2. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.

En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del Plan General, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.

3. En las zonas de SNUE afectadas por procesos de escorrentía superficial se prohíbe toda construcción, así como el vertido de escombros y basuras.

56.2. Protección de vías pecuarias.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias, y Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m del borde exterior de las mismas.

1. 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 trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, 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 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón, o aquellas que la sustituyan.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la matriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

3. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos que resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de SNUE, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

4. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria.

En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza.

En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

a) Los vallados transversales.

b) Publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.

c) Actividades extractivas.

d) Vertidos de cualquier clase.

e) Cultivos, plantaciones y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

5. Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m del borde exterior de las vías pecuarias.

6. Las vías pecuarias que recorren el término de Bárboles son las siguientes:

• Cordel de Oitura a los Altos del Blanquillo (37,61 m).

• Cordel del Paso (37,61 m).

• Cordel de la Dehesa de Lucas (37,61 m).

56.3. Protección del sistema de comunicaciones rurales

1. El Plan General define el SNUE de protección de la red de caminos rurales en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, existentes o previstas, con exigencias de esta naturaleza.

2. En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación del SNUE de protección de la red de caminos rurales se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.

b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría solo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

c) Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados.

3. Las distancias mínimas de vallados y edificaciones a caminos rurales son:

—Vallados: 5 m del eje o 3 m del borde si el camino estuviese pavimentado.

—Edificaciones: 10 m del eje o 8 m del borde si el camino estuviese pavimentado.

4. Los caminos que se consideran estructurantes de la red de caminos rurales del término municipal son los siguientes:

—Camino del Canal Imperial de Aragón.

—Camino del Monte.

—Camino del Barco.

—Camino Maltriado.

—Camino del Puente de Clavería.

—Camino del Cordel de Oitura a los Altos del Blanquillo.

—Camino del Paso.

—Camino del Cementerio.

56.4. . Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas

1. En los planos del Plan General se grafía el Suelo No Urbanizable Especial de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, definido en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las mismas.

2. En esta categoría del suelo no urbanizable especial, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.

b) En los terrenos delimitados por el plan con esta categoría solo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario…) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

c) En las fincas exteriores a las zonas de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, pero lo suficientemente próximas para verse afectadas por las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, los usos y las edificaciones deberán ajustarse a ellas.

d) Los terrenos delimitados por el plan con esta categoría podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas.

e) Con el fin de preservar su función como corredores biológicos, no se permitirá la cubrición mediante tubo y la eliminación de la vegetación típica de sus bordes de las acequias y riegos principales integrantes de la red básica, que se considera integrada por los siguientes elementos:

—Canal Imperial de Aragón.

—Acequia del Cascajo.

—Acequia Grande.

—Acequia de la Almenara.

—Acequia del Monte.

—Acequias y escorrederos menores.

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

56.5. Policía de aguas (corredor ribereño y llanura de inundación).

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el Plan entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, las construcciones y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, corredor ribereño y llanura de inundación, se definen los siguientes conceptos:

a) Cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno ocupado por el canal menor o canal fluvial que se encarga del transporte del caudal hídrico y sólido del sistema fluvial, cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

b) Corredor ribereño es el área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para el uso público de 5 m de anchura, y a una zona de policía de 100 m de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

c) La llanura de inundación es un espacio más amplio, que integra a las áreas anteriores. Se trata de un espacio llano, consolidado, de materiales sedimentarios y sirve para disipar la energía de las avenidas.

3. Se ha realizado el deslinde del Dominio Público Hidráulico del río Jalón.

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

Se estará a lo dispuesto por la Ley 29/1985, de 2/ago, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11/abr), que establecen una zona de servidumbre de uso público de 5 m, y una zona de policía, para

la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m de las orillas, con las salvedades que se establecen en la misma Ley:

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de lagos y lagunas y los de embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

4. La zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que solo la otorgará en casos muy justificados y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

5. En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Extracciones de áridos.

c) Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

6. 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.

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

1) Independiente de lo indicado en el párrafo anterior, en aplicación del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

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

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

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

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

3) Será responsable el beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de las actuaciones previstas en el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.

4) Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que puedan originarse por dichos conceptos.

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

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

7) Se respetarán las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

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

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

7.3. Dentro de la zona de flujo preferente solo se autorizarán actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe, quedando expresamente prohibido todo tipo de edificación.

7.4. En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes.

En ese sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100m establecidos) puede verse afectada directamente como zona inundable, debiendo cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que proceda se respetarán las siguientes directrices:

a) Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años (lo cual es inherente a la zona de flujo preferente).

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

8) Se deberán tener en cuenta las posibles variaciones del nivel freático al proyectar las diferentes unidades constructivas.

9) La autorización en la zona de policía no supone ni excluye las que puedan ser necesarias de otros organismos de la Administración General del estado, Autonómica o Local, de cuya obtención no queda eximido el beneficiario, incluso cuando se trate de otros departamentos de este Organismo.

10) Podrá anularse la autorización en zona de policía por incumplimiento de cualquiera de estas condiciones y en los casos previstos en las disposiciones vigentes.

8. La ordenación del PGOU en lo que respecta al suelo urbano y urbanizable (excepto el SG de verde “Parque del Jalón”, adscrito a la UE-I1 y clasificado como SNUE) se sitúa fuera de las zonas de afección a cauce público (dominio público hidráulico y zona de policía), por lo que no es necesaria la autorización del organismo de cuenca (CHE).

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

56.6. Protección de carreteras.

1. Para carreteras de la Red de Interés General del Estado, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus reglamentos (Ley 25/1988, de 29 de julio; Reglamento aprobado por RD 1812/1994, de 2/sep, y modificación RD 1911/1997, de 19 de diciembre).

2. Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).

3. Se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

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

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial. Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

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

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

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

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

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

Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

—50 m en autopistas, autovías y vías rápidas

—25 m en carreteras de la Red Nacional.

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

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

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

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

56.7. Protección de vías férreas.

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

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

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍMITE EDIFICACIÓN
NO URBANO	8 m.	Entre 8 y 70 m.	50 m
URBANO CONSOLIDADO	5 m.	Entre 5 y 8 m.	20 m [si es compatible con el PGOU (Orden FOM/2230/2005 de 6/jul)]

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

2. Se definen las siguientes zonas de protección:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y árboles, así como con los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, están reguladas por la ICT-LAT 07 “Líneas aéreas con conductores desnudos”, que regula estos aspectos en los puntos 5.12.1 y 5.12.2 que se reproducen a continuación:

5.12.1 Bosques, árboles y masas de arbolado

No son de aplicación las prescripciones especiales definidas en el apartado 5.3.

Para evitar las interrupciones del servicio y los posibles incendios producidos por el contacto de ramas o troncos de árboles con los conductores de una línea eléctrica aérea, deberá establecerse, mediante la indemnización correspondiente, una zona de protección de la línea definida por la zona de servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia de seguridad a ambos lados de dicha proyección:

$$D_{add} + D_{el} = 1{,}5 + D_{el} \text{ en metros,}$$

con un mínimo de 2 metros. Los valores de D_{el} se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

El responsable de la explotación de la línea estará obligado a garantizar que la distancia de seguridad entre los conductores de la línea y la masa de arbolado dentro de la zona de servidumbre de paso satisface las prescripciones de este reglamento, estando obligado el propietario de los terrenos a permitir la realización de tales actividades. Asimismo, comunicará al órgano competente de la administración las masas de arbolado excluidas de zona de servidumbre de paso, que pudieran comprometer las distancias de seguridad establecida en este reglamento. Deberá vigilar también que la calle por donde discurre la línea se mantenga libre de todo residuo procedente de su limpieza, al objeto de evitar la generación o propagación de incendios forestales.

— En el caso de que los conductores sobrevuelen los árboles; la distancia de seguridad se calculará considerando los conductores con su máxima flecha vertical según las hipótesis del apartado 3.2.3.

— Para el cálculo de las distancias de seguridad entre el arbolado y los conductores extremos de la línea, se considerarán éstos y sus cadenas de aisladores en sus condiciones más desfavorables descritas en este apartado .

Igualmente deberán ser cortados todos aquellos árboles que constituyen un peligro para la conservación de la línea, entendiéndose como tales los que, por inclinación o caída fortuita o provocada puedan alcanzar los conductores en su posición normal, en la hipótesis de temperatura b) del apartado 3.2.3. Esta circunstancia será función del tipo y estado del árbol, inclinación y estado del terreno, y situación del árbol respecto a la línea.

Los titulares de las redes de distribución y transporte de energía eléctrica deben mantener los márgenes por donde discurren las líneas limpios de vegetación, al objeto de evitar la generación o propagación de incendios forestales. Asimismo, queda prohibida la plantación de árboles que puedan crecer hasta llegar a comprometer las distancias de seguridad reglamentarias.

Los pliegos de condiciones para nuevas contrataciones de mantenimiento de líneas incorporarán cláusulas relativas a las especies vegetales adecuadas, tratamiento de calles, limpieza y desherbado de los márgenes de las líneas como medida de prevención de incendios.

5.12.2 Edificios, construcciones y zonas urbanas

No son de aplicación las prescripciones especiales definidas en el apartado 5.3.

Se evitará el tendido de líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos en terrenos que estén clasificados como suelo urbano, cuando pertenezcan al territorio de municipios que tengan plan de ordenación o como casco de población en municipios que carezcan de dicho plan. No obstante, a petición del titular de la instalación y cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen, el órgano competente de la Administración podrá autorizar el tendido aéreo de dichas líneas en las zonas antes indicadas.

Se podrá autorizar el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos en las zonas de reserva urbana con plan general de ordenación legalmente aprobado y en zonas y polígonos industriales con plan parcial de ordenación aprobado, así como en los terrenos del suelo urbano no comprendidos dentro del casco de la población en municipios que carezcan de plan de ordenación.

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:

$$D_{add} + D_{el} = 3{,}3 + D_{el} \text{ en metros,}$$

con un mínimo de 5 metros. Los valores de D_{el} se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

Análogamente, no se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

— Sobre puntos accesibles a las personas: $5{,}5 + D_{el}$ metros, con un mínimo de 6 metros.

— Sobre puntos no accesibles a las personas: $3{,}3 + D_{el}$ metros, con un mínimo de 4 metros.

Se procurará asimismo en las condiciones más desfavorables, el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

56.9. Protección de gasoducto.

El término municipal de Bárboles es atravesado por el gasoducto de transporte “Barcelona-Vizcaya-Valencia” (y el cable de telemando asociado al mismo), propiedad de “enagas”.

La competencia administrativa del gasoducto corresponde al “Area Funcional de Industria y Energía de Zaragoza”, la cual deberá autorizar las obras en las zonas de servidumbre y afección.

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

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

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

—Zona 1: Prohibido realizar trabajos de profundidad superior a 50 cm, plantar árboles o arbustos, así como cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

—Zona 2: Prohibido plantar árboles o arbustos, así como realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

—Zona 3: Prohibido realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

56.10. Servidumbres aeronáuticas.

1. Se estará a lo dispuesto por:

—Ley 48/60, de 21 de julio (BOE núm. 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea

—Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE núm. 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE núm. 303, de 19 de diciembre)

—Real Decreto 725/1991 de 26 de abril, sobre Servidumbres Aeronáuticas de la base Aérea de Zaragoza, sus instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y operación de aeronaves (BOE núm. 110 de 8 de mayo)

—Plan Director del Aeropuerto de Zaragoza (O.M. 25/jul/2001; BOE núm. 184 de 2/ago/2001)

2. Los terrenos afectados por servidumbres aeronáuticas se reflejan en plano específico del PGOU.

3. La ejecución de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, aerogeneradores y sus palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (grúas y similares), en los suelos sujetos a servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable del Mº. de Fomento (s/. art. 29 y 30 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/74 y RD 1541/2003).

4. Cada proyecto que se realice en la zona de servidumbre de la Base Aérea/Aeropuerto de Zaragoza requiere de autorización expresa del Mº. de Defensa (hasta tanto se designe al Mº. de Fomento como nuevo responsable de dichas servidumbres)

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

		USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		USOS DE INTERÉS PÚBLICO		
		Actuaciones de protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP	Industria agroalimentaria	Otras Industrias y almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras
Protecciones sectoriales complementarias	Infraestructuras hidráulicas	SÍ	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	Vías pecuarias	SÍ					SÍ	SÍ			
	Caminos rurales	SÍ									
	Carreteras						SÍ	SÍ			
	Vías férreas	SÍ									
	Líneas AT	SÍ									
	Gasoducto	SÍ	SÍ	SÍ							
	Zonas inundables por escorrentía superficial	SÍ									

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

SECCIÓN III

Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

Art. 57. *Definición*.

1. Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como "no urbanizables" (que no son objeto de protección especial), por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares productivos del municipio) en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaz para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en los núcleos de población, y que están prohibidas en otras categorías de SNUE.

2. El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc. Los propietarios de suelo de esta "clase" tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

3. Se distinguen las siguientes categorías:

—Secano tradicional

—Explotación minera

Art. 58. *Régimen*.

1. En SNUG se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

—Las destinadas a explotaciones agrarias, explotación de los recursos naturales, o relacionadas con el medio ambiente

—En particular, el uso residencial únicamente se permite en la categoría de vivienda rural (para personas que deban permanecer permanentemente en la explotación), siempre y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos núcleos de población, para lo que el Plan establece las condiciones necesarias, con un criterio restrictivo.

—Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. En SNUG podrán autorizarse a través del procedimiento especial (LUA art. 25) las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

—Las que puedan considerarse de interés público y hayan de emplazarse en medio rural, con una ocupación máxima de 3 ha y una superficie construida máxima de 5.000 metros cuadrados (en magnitudes superiores se seguirá el procedimiento regulado por LUA, art. 76 a 81).

—Obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de dichas construcciones (LUA art. 24.b)

—El uso residencial no rural o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana), está prohibido.

CUADRO RESUMEN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO:

		USOS AGRÍCOLAS					USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OO.PP.		USOS DE INTERÉS PÚBLICO		
		Actuaciones de Protección y mejora del Medio	Usos de cultivo	Explotaciones agrarias y ganaderas	Usos extractivos	Vivienda Rural	Implantación y entretenimiento de OO.PP.	Vinculados al servicio de los usuarios de las OO.PP	Industria agroalimentaria	Otras Industrias y almacenamiento y tratamiento de deshechos	Servicios públicos, recreativos, dotacionales y de infraestructuras
Suelo no urbanizable genérico	Secano tradicional	SÍ	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Explotación minera	SÍ	SI	NO	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI

CAPÍTULO IV

Régimen del suelo urbanizable (SUZ)

Art. 59. *Definición*.

1. El PGOU clasifica como suelo urbanizable aquellos terrenos que, no teniendo la consideración de suelo urbano o de no urbanizable, pueden ser objeto de urbanización, a través de Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

2. El PGOU contempla únicamente la categoría de suelo urbanizable delimitado en sectores.

3. En suelo urbanizable delimitado (SUZ-D) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:

—división en sectores para su desarrollo en Planes Parciales

—condiciones, plazos y prioridades para la urbanización los diferentes sectores

—desarrollo de los sistemas generales

—trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios

—asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas

—aprovechamiento medio de cada sector y de todo el SUb/D

—sistemas de actuación previstos

Art. 60. *Desarrollo del suelo urbanizable*.

1. El desarrollo del PGOU en suelo urbanizable se realizará mediante Planes Parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente PGOU y a LUA 44 a 53.

2. En suelo urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o alguno de sus elementos.

3. Los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, estarán sujetos a los principios, criterios y cargas urbanísticas en concepto de tratamiento de aguas residuales, establecidas en las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración vigente (o disposiciones que lo sustituyan).

Art. 61. *Aprovechamiento medio*.

1. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se establece en 0,6.

2. Se establecen los coeficientes de homogeneización de usos siguientes:

—Residencial colectivo: 1

—Residencial unifamiliar: 1,2

—Residencial VP: 0,8

—Comercial: 1

—Industrial: 1

—Dotacional privado: 0,8

Art. 62. *Cesiones gratuitas en suelo urbanizable*.

Las cesiones obligatorias y gratuitas se determinarán en el Plan Parcial, y se referirán como mínimo a:

—suelo destinado a sistemas generales adscritos

—suelo destinado al sistema viario local

—suelo destinado a espacios verdes, libres y de recreo de dominio y uso público

—suelo destinado a equipamiento comunitario

—10% del aprovechamiento medio

Art. 63. *Sectores de suelo urbanizable delimitado*.

1. El PGOU establece diversos sectores de suelo urbanizable delimitado, de uso residencial:

—Sector residencial “O-1”.

—Sector residencial “O-2”.

2. En función de su posición relativa respecto al núcleo urbano de Bárboles, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de sectores:

—Sector “O-1”: 1.

—Sector “O-2”: 1.

3. Determinaciones del Sector residencial O-1.

Superficie total: 26.514,25 metros cuadrados.

Uso predominante: residencial.

Aprovechamiento medio: 0,6 × 1= 0,6

Densidad residencial máxima: 30 viv/ha.

Sistema de actuación: cooperación.

Desarrollo:

—Plan Parcial.

—Proyecto de Reparcelación.

—Proyecto de Urbanización.

Determinaciones indicativas:

—Trazado viario estructurante.

—Posición de verde local junto a la acequia.

4. Determinaciones del Sector residencial O-2 (antes Sector 5.1).

Superficie total: 13.615,60 metros cuadrados.

Uso predominante: residencial.

Aprovechamiento medio: 0,6 × 1= 0,6.

Densidad residencial máxima: 30 viv/ha.

Sistema de actuación: compensación.

Desarrollo:

—Plan Parcial: en tramitación (PR).

—Proyecto de Reparcelación.

—Proyecto de Urbanización.

Determinaciones indicativas:

—Trazado viario estructurante.

—Posición de verde local junto a la acequia.

Art. 64. *Ámbitos de suelo urbanizable no delimitado*.

1. El PGOU contempla un ámbito de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial.

2. La delimitación de sectores en dicho ámbito de SUz-ND, que deberá preceder a la redacción de los correspondientes Planes Parciales, incorporará un Avance de Planeamiento de todo el ámbito del que forme parte el sector, en el que se indiquen sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, magnitudes, usos, dotaciones y equipamientos, estudio geotécnico, así como una propuesta de Convenio Urbanístico en su caso.

Dicho Avance de Planeamiento es equivalente a la “memoria” a que se refiere LUA-51.2 en el trámite de consulta, y habrá de ser informado por el Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en el plazo de 3 meses (LUA-51.2), estableciendo los criterios sobre viabilidad, características, sistema de actuación y necesidad o no de Convenio Urbanístico, así como el condicionado oportuno en su caso.

El Estudio Geotécnico habrá de ser informado por el departamento competente del Gobierno de Aragón en materia de protección civil.

3. Criterios generales para la delimitación de sectores:

—En general, no se admitirán sectores residenciales de superficie inferior a 2 ha, que se considera la superficie mínima para garantizar la viabilidad técnica, urbanística y económica de la actuación, y para garantizar la adecuada integración de la actuación en el modelo territorial adoptado por el PGOU.

—La ordenación de sectores residenciales no podrá superar el límite máximo de 5.000 metros cuadrados de superficie construida por hectárea, ni la densidad de 30 viv/ha.

—El aprovechamiento medio del sector (a determinar por el Plan Parcial correspondiente) no podrá superar al aprovechamiento medio del SUZ-D

—No se permiten las “urbanizaciones privadas” a las que se refiere el art. 47.2 de LUA

4. Determinaciones del ámbito residencial E.

Situado al E del núcleo residencial de Bárboles.

Superficie total: 55.112,64 metros cuadrados.

Uso predominante: residencial.

Densidad residencial máxima: 30 viv/ha.

Sistema de actuación: cooperación.

Criterios para la delimitación de sectores:

—Superficie mínima del sector: 2 ha

—Los límites de sector se trazarán según sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (caminos, acequias, etc.)

—Densidad residencial máxima: 30 viv/ha

—Edificabilidad máxima: 5.000 m^2/ha (0,5 m^2/m^2)

Desarrollo:

—Delimitación de sectores

—Plan Parcial

—Proyecto de Reparcelación

—Proyecto de Urbanización

Sistemas generales adscritos: 5 m^2/hab

Determinaciones indicativas:

—Sistema local viario estructurante grafiado: el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo, pues su definición corresponde al futuro Plan Parcial

—Posición de sistemas general y local de espacios libres perimetral, junto a la acequia del Monte

—Tipo de ordenación: parcelas de organización libre 200 metros cuadrados (POL/200)

—Uso predominante: residencial unifamiliar

—Sistema de actuación: cooperación

CAPÍTULO V

Sistemas

SECCIÓN 1.ª

Disposiciones generales

Art. 65. *Definición*.

1. Los sistemas generales regulados en este Capítulo son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.

2. Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 66. *Actuación*.

1. Los suelos adscritos por el PGOU para sistemas generales serán de dominio y uso público, y se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento (SU/NC, SUz/D o SUz/ND), mediante el sistema de expropiación o el de ocupación directa (LUA-107).

2. A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable (D y ND) o adscritos a estas clases de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector o ámbito.

3. El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.

4. El PGOU admiten la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.

5. Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación.

6. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

SECCIÓN 2.ª

Sistema viario

Art. 67. *Definición*.

1. La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.

2. La red viaria básica y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el PGOU, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

SECCIÓN 3.ª

Sistema de espacios libres

Art. 68. *Definición y clasificación*.

1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.

2. Se distingue entre "parques públicos", que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y "jardines públicos", que están al servicio directo de un área o sector. Comprende también la categoría de áreas deportivas.

Art. 69. *Determinaciones*.

1. La localización de los parques, jardines y zonas deportivas públicas se fija en suelo urbano. En suelo urbanizable, el PGOU establece en algunos casos la pauta de localización obligatoria.

2. En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:

—ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.

—altura máxima: 7 m.

3. No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 30%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

SECCIÓN 4.ª

Sistema de equipamiento comunitario

Art. 70. *Definición y clasificación*.

1. El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios así declarados que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será en general de titularidad pública (gestión pública o privada), admitiéndose transitoriamente la titularidad privada en los casos en que la misma es compatible con el destino de equipamiento comunitario (equipamiento existente).

2. El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:

a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.

b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.

c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.

d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.

e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, áreas de servicio, depósitos, etc.

f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

Art. 71. *Determinaciones*.

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

2. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan.

TÍTULO III

Régimen jurídico del suelo urbano

CAPÍTULO I

Derechos y deberes de la propiedad en el ejercicio de sus facultades dominicales

Art. 72. *Delimitación del contenido normal de la propiedad*.

1. Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios, conforme a la calificación urbanística establecida por el PGOU.

2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán:

—completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar

—ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al 15% de la finca

—regularizar las fincas cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación

3. Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado, deberán asumir las siguientes obligaciones:

—proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, a través de los sistemas de actuación que procedan, en las unidades de ejecución delimitadas por el PGOU

—costear y, en su caso, ejecutar en plazo las obras de urbanización correspondientes a sistemas locales, incluso obras de conexión a sistemas generales, y ampliación o refuerzo de los mismos

—ceder gratuitamente al municipio el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito, y el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma

—ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito

Art. 73. *Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.*

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece el PGOU, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de "solar" (sin perjuicio de LUA 16.3 y 16.4), o no siéndolo se garantice lo siguiente:

a) En cumplimiento del Decreto DGA 15/91 (art.6), para que pueda concederse licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de "solar", se considerará que solo es previsible que la parcela cuente con todos los servicios a la terminación de la edificación si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

—Que el proyecto de urbanización esté aprobado definitivamente y comunicada dicha aprobación a la CPOT/Z.

—Que se cuente con los permisos y autorizaciones que sean de aplicación por parte de Carreteras (M.º Fomento/DGA/DPZ), Organismo de Cuenca Hidrográfica, e informes de Cía. Eléctrica, Cía. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.

—Que las obras de urbanización estén contratadas de acuerdo con los plazos del Proyecto de Urbanización.

—Que salvo que el Proyecto sea de ejecución directa municipal (con consignación en presupuesto aprobado), se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en el Proyecto de Urbanización a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).

b) En el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización de la superficie de cesión obligatoria a cargo de la unidad de ejecución.

c) En las enajenaciones de terrenos en proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en RG 40.1.c y 41.1.c).

d) Ceder las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.

CAPÍTULO II

Gestión y ejecución del planeamiento

Art. 74. *Unidades de ejecución*.

1. En suelo urbano no consolidado se prevén unidades de ejecución, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en el presente PGOU, por tratarse de suelos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes y previstos, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano; generalmente ordenan áreas poco edificadas.

2. Aquellas parcelas que a tenor del PGOU hayan de adquirir la condición de solar, requerirán además de los requisitos señalados en RG 40, la aprobación de un proyecto de obras de urbanización, que se incorporará al proyecto de edificación que sirva de base a la concesión de licencia; la efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas, constituirá carga modal con la que deberá cumplir quien haga uso de la licencia.

Art. 75. *Gestión y ejecución de las unidades de ejecución*.

1. La delimitación de las unidades de ejecución permite una distribución justa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, englobando un número reducido de propietarios en aras de la facilidad de gestión.

2. Los proyectos de reparcelación correspondientes a las unidades de ejecución, se tramitarán respectivamente, de conformidad con los plazos, requisitos de sustanciación e iniciativa de RG 101 y siguientes, o RG 152 y siguientes (o los que los sustituyan en desarrollo reglamentario de la LUA).

3. En general, las unidades de ejecución tienen por objeto la apertura y/o la completa urbanización de viales, estando sujetas a la obligación de cesión del 10% de su aprovechamiento medio. Constituyen excepción las actuaciones de reforma interior o reforma integral contempladas en las unidades de

ejecución expresamente declaradas, que están exceptuadas de la obligación de cesión del 10% de aprovechamiento medio (LUA-102.1)

4. Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios de la unidad de ejecución, o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente reparcelatorio, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito de la UE, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados. (RG 73)

5. Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de la unidad de ejecución, que el Ayuntamiento haya adquirido en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamiento comunitario, que se incluyan como públicos en el PGOU; en todo caso, será preciso también que se haya asegurado el costeamiento por los afectados de las obras de urbanización correspondientes.

Art. 76. *Obligación genérica de conservación de las edificaciones*.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. (LUA 184).

2. El Alcalde podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, procediendo, en caso de no ejecutarlas a la incoación de expediente sancionador, y/o a su ejecución subsidiaria, de acuerdo con LUA 185 y RD 10.3.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde este alcance; cuando lo rebasaren, y para obtener mejoras de interés general, podrá subvencionarse, de acuerdo con LUA 186 y RD 11.2.

4. Se entenderán obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad, y los propios de carácter estético de la presente Normativa.

b) Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor actual del inmueble, partes o plantas afectadas, excluido el valor del suelo (LUA 184.3).

5. Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaren estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble (LUA 191-192), o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general en edificios catalogados, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (LUA 186).

Art. 77. *Obligación de conservación del patrimonio catalogado*.

1. Se entiende por patrimonio catalogado, el conjunto de inmuebles sometido a protección genérica o individualizada por los valores específicos y singulares de los edificios o elementos incluidos.

2. Los yacimientos arqueológicos, y los edificios y elementos catalogados aparecen identificados en los planos de ordenación y en las fichas del documento Catálogo.

3. En el caso de licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados, la licencia deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

4. Las actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico, tanto en los yacimientos como en las áreas de protección delimitadas, están sujetas a la previa autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

5. El patrimonio arquitectónico se clasifica en tres categorías o grados de protección, que a su vez definen las obras admisibles:

—integral: se admiten exclusivamente obras de conservación y restauración, estando prohibida la demolición en general; ésta solo se permitirá si se refiere a elementos añadidos impropios.

—estructural: se admiten obras de conservación y rehabilitación, y excepcionalmente de reedificación con reconstrucción fidedigna de la edificación preexistente, y/o mantenimiento/restauración de los elementos que se determinen.

—ambiental: deben conservarse los elementos ambientales que motivan la catalogación (arcos, muros de sillería, sillarejo o mampostería de piedra, aleros, vuelos, rejas, composición en general, etc.), siendo admisible la demolición y nueva construcción integrando los mismos.

6. Los edificios y elementos catalogados no pueden ser demolidos en general, debiendo conservarse como mínimo las fachadas y todas las partes del edificio que motivan su catalogación, y que serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento tras el preceptivo informe de los servicios técnicos municipales y, en su caso, de la Comisión Provincial de Patrimonio.

7. Se prohíben, y se declaran expresamente “fuera de ordenación”, toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas,etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

Art. 78. *Edificios y usos fuera de ordenación*.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del PGOU, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como “fuera de ordenación”. (LUA 70.1).

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (LUA 70.2).

3. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años. (LUA 70.3).

CAPÍTULO III

Conservación del medio ambiente urbano

Art. 79. *Tratamiento de elementos visibles*.

1. En aplicación de LUA-185, el Ayuntamiento podrá ordenar, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, mirado- res o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1 m de alto, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 3 m de alto medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y entre ellos elementos estructurales de arriostramiento, celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.

Se prohíben las tapias macizas de cualquier cerramiento superiores a 1m, excepto en monumentos declarados, cuando estos cerramientos forman parte del monumento histórico.

Art. 80. *Protección del patrimonio arbóreo*.

1. El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. Para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, será precisa la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes conforme a LUA-157 y 172.

2. Toda solicitud de licencia para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano, llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.

El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado, sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana, o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como trasplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

Art. 81. *Criterios y condiciones para las obras de urbanización*.

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

a) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras o aparcamiento.

b) Tender a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

c) Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y/o peatonales, y en zonas de aparcamiento.

d) El proyecto de diseño de las plazas públicas deberá someterse necesariamente a la consideración de los vecinos, cuando menos un mes de información pública, antes de su aprobación.

2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones, irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

3. En obras de pavimentación, se tenderá a maximizar las superficies permeables (pavimentos porosos, jardines, alcorques, etc.).

4. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

5. Se procurará concentrar, en lo físicamente posible, todos los elementos de señalización o servicio, minimizando los obstáculos al peatón.

6. Los contenedores para recogida selectiva de basuras serán preferentemente del tipo “soterrado”.

7. En el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potenciará la plantación de árboles de sombra, y se reducirá al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento; en general, la superficie de césped y flores en cualquier jardín, no excederá del 15% del total de la misma.

8. El diseño y ejecución de la red de alcantarillado deberá observar el “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones” (O.M. 15/sep/1986; BOE 23/sep/1986; Corrección de errores (BOE 28/feb/1987).

Siempre que sea posible, el alcantarillado se diseñará mediante red separativa de aguas negras y aguas pluviales.

9. En el diseño y ejecución de la red de distribución de agua se tenderá a realizar redes separativas para agua tratada (potable) y no tratada (riego, etc.).

Se evitará la utilización de conductos de PVC en la red de agua potable.

10. En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios.

Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. Cuando no se pudiera garantizar dicho caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que este sea de 500 l/min. Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal indicado.

1. Las infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística se sujetarán a las normas UNE (133100-1 Canalizaciones subterráneas; 133100-2 Arquetas y cámaras de registro; 133100-3 Tramos interurbanos; 133100-4 Líneas aéreas; 133100-5 Instalación en fachada).

Art. 82. *Vertidos a la red de alcantarillado*.

1. Vertidos a la red de alcantarillado.

a) De forma general, es obligatorio conectar a la red de alcantarillado municipal los vertidos de aguas residuales, observándose lo dispuesto en el Reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón; BOA núm. 30 de 10/mar/2004).

b) Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas

c) A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

—Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.

—Formación de mezclas inflamables o explosivas.

—Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.

—Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

—Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

d) Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

e) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.

f) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

g) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

h) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.

i) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.

j) Materiales colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración. Solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

k) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

l) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

• Formación de mezclas inflamables o explosivas.

• La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

• Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

—Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

—Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

—Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

—Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

—Se prohíbe verter en el alcantarillado aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escorrederos, barrancos, drenajes, etc.).

—Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

—Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Sustancias Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco 100
Monóxido de carbono 100
Bromo 100
Cloro 1
Acido cianhídrico 10
Acido sulfhídrico 20
Dióxido de azufre 10
Dióxido de carbono 5.000

aa) Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas.

e) Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetros	*Concentración media diaria máxima*	*Concentración instantánea máxima*
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura ºC	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25ºC (mS/cm)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

f) En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas.

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

2. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

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

Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua, y los vertidos a fosa séptica en suelo urbano.

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

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

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

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

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

A los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a la red municipal de alcantarillado existente, además del coste de las redes de conexión, se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las cargas urbanísticas fijadas en el punto 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (o disposiciones que la sustituyan).

Art. 83. *Conservación del medio ambiente urbano*.

1. De conformidad con el art. 13 de la Ley 10/66 de 10 de marzo sobre Expropiación forzosa y servidumbre de paso para instalaciones, y art. 25 y 29 de su Reglamento, Decreto 2619/66 de 20 de octubre, en suelo residencial se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

2. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo residencial, urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas. Las Compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, contadores, etc., para sus servicios, vistos en las fachadas de los edificios, debiendo modificar o retirar los ya enclavados, a instancia del Ayuntamiento.

3. Se declaran "fuera de ordenación" todas las líneas de AT/MT/BT eléctricas y las telefónicas, aéreas o vistas en fachada, así como los postes, palomillas, contadores, etc. vistos en fachada, en todo el SU, o en el que vaya adquiriendo esta condición en desarrollo del planeamiento.

4. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación, preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., para acometidas subterráneas.

5. La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.

6. Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como las antenas parabólicas visibles desde la vía pública.

TÍTULO IV

Condiciones generales de la edificación y sus usos

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

SECCIÓN I

Definiciones

Art. 84. *Solar.*

1. Se entiende por solar, la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme al PGOU.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía pública o plaza, que tenga acceso rodado, calzada pavimentada, encintado de aceras, y alumbrado público, y disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado, y suministro de energía eléctrica. (LUA 15 y 13.a).

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes

c) Que aún careciendo del requisito a), se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de urbanización o de obras ordinarias aprobado por el Ayuntamiento y con las garantías del art. 65 precedente, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

3. La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por el PGOU, o esté incluida en alguna "unidad de ejecución".

Art. 85. *Alineaciones y rasantes*.

1. Las alineaciones contenidas en el presente PGOU, y en los planes que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineaciones oficiales, y diferencian los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.

2. La alineación oficial exterior o de calle, señala el límite entre los espacios públicos destinados a plazas o viales, y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, es la definida por las edificaciones existentes.

3. La alineación oficial interior de parcela o manzana, señala, en su caso, el límite entre la propiedad susceptible de edificación, y el espacio interior de parcela o manzana que conforma los patios.

4. La alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo, o fondos de edificación impuestos; podrá referirse a la totalidad o a parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.

5. Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

6. Finca fuera de alineación es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

7. Finca remetida es aquella en la cual la alineación oficial queda fuera de la finca.

8. Retranqueo es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada, y la de calle.

9. Rasante oficial es la marcada por el PGOU y/o su planeamiento de desarrollo, o en su defecto la actual, marcada por los servicios técnicos municipales; se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

10. Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

11. Plano de rasante es el plano horizontal situado en la media de las cotas de rasante (natural o modificada) de los vértices de ocupación del edificio; plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que este contacta con la rasante natural o modificada del terreno (la más baja de las dos), o con la rasante oficial.

Art. 86. *Superficies. Alturas*.

1. Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante; a efectos del cómputo de superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamientos obligatorios según el presente PGOU.

2. Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta; a efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados contabilizarán al 100% de su superficie forjada o cubierta cuando estén limitados por tres caras cerradas (o la parte que lo

esté), y al 50% en los demás casos. Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificable, los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

3. Superficie máxima ocupada en planta. Es la relación porcentual entre la superficie ocupada y la de parcela.

4. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

5. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

6. Superficie útil y superficie construida, según lo dispuesto en la legislación de VPO.

7. Fondo edificable. Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, en toda la altura de la edificación, o a partir de determinada planta.

8. Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada porción de suelo; puede establecerse de modo absoluto en cifra total de metros cúbicos o metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo en metros cúbicos o metros cuadrados edificados por metros cuadrados de superficie de parcela edificable, de manzana, o de la zona de que se trate.

9. Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

10. Altura de pisos. Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

11. Altura libre de los pisos. Es la distancia vertical entre la cara del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

Art. 87. *Espacios libres de la edificación*.

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

2. Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores, o por la adición de patios de parcela.

Art. 88. *Plantas de la edificación*.

1. Planta baja. Es la planta inferior del edificio, cuyo techo (cara superior) está más de 1,20 metros sobre la rasante inferior del edificio, y/o cuyo piso está como máximo hasta 1,20 metros por encima de esta rasante.

2. Planta semisótano. Es la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante inferior del edificio, siempre y cuando su techo (cara superior) se encuentre entre 0,50 y 1,20 metros sobre dicha rasante; en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta). No se computa a efectos de edificabilidad.

3. Planta sótano. Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 metros sobre la rasante inferior del edificio. No se computa a efectos de edificabilidad.

4. Falsa. Se entiende por falsa, la planta situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal (excepto un tramo de una dimensión transversal máxima de 2 m); en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta). A efectos de edificabilidad computa la superficie construida de la planta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,50 m.

Art. 89. *Usos*.

1. Usos permitidos o compatibles. Son los que se consideran adecuados a las zonas, que se señalan en la presente Normativa.

2. Usos prohibidos o incompatibles. Son aquellos que no se consienten, por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en la presente Normativa.

3. Usos tolerados. Son aquellos usos existentes y legalmente autorizados que por ser disconformes con la ordenación urbanística se encuentran en situación de fuera de ordenación.

SECCIÓN II

Disposiciones comunes

Art. 90. *Altura y número de plantas máximas*.

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles.

2. Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PGOU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

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

—PB: 4,50 m/naves 6 m.
—PB+1: 7,00 m.
—PB+1+1/2: 8,50 m.
—PB+2: 10,00 m.
—PB+2+1/2: 11,50 m.
—PB+3: 13,00 m.

Nota: se considera 1/2 planta la planta semisótano o la planta bajo cubierta (falsa).

4. Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, las instalaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, con una altura máxima de 3,5 m.

5. Las alturas de las edificaciones se medirán en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m.; si sobrepasara esta longitud, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m.

6. En casa con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente; estas alturas deberán mantenerse en una profundidad mínima de 5 m., y podrán mantenerse una profundidad máxima de 15 m.; la línea que une los fondos así definidos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.

7. En casa con fachada en esquina a calles de diferente tolerancia de altura, podrá tomarse la altura correspondiente a la calle de mayor permisividad de altura, que solo podrá mantenerse en una longitud de 15 metros desde la esquina.

8. La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren.

Art. 91. *Altura de las plantas*.

1. Planta baja.

La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de 3 m.

La altura libre máxima será de 4,5 metros cuando tenga una sola planta superior

En naves de una sola planta se permite en general una altura máxima de 6 m., pudiendo autorizarse por el Ayuntamiento alturas superiores en función de requerimientos específicos del uso a que se destinen.

Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas como mínimo 20 cm sobre la rasante de la acera.

2. Plantas alzadas.

La altura libre mínima de plantas piso dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 m.

3. Plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos).

Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Su altura libre mínima será de 2,50 m, y máxima de 3 m.

Si el sótano o semisótano se dedica a garaje, su altura libre mínima será de 2,20 m.

4. Falsas.

La altura libre mínima habitable (computable) de falsas, será de 1,50 m.

Art. 92. *Patios de parcela*.

1. En todo lo referente a patios de parcela (alineaciones, alturas, dimensiones, etc.), se estará a lo dispuesto por la normativa de VPO (viviendas de protección oficial).

2. Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.

3. Todos los patios deberán tener acceso.

Art. 93. *Entrantes, salientes y vuelos*.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas.

2. El vuelo máximo será en general de 1/10 de la anchura de la calle, con un máximo de 50 cm.

3. Los vuelos a patio de manzana o de parcela serán como máximo iguales a los permitidos en fachada principal.

4. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; estos solo podrán aparecer a partir del forjado de planta primera.

5. Los cuerpos salientes, serán rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

6. El volumen máximo de cuerpos volados será:

V máx. = Sf1 × v/2

Sf1 = superficie fachada a cota superior al primer forjado

v = vuelo máximo en la zona

7. Sin perjuicio de lo que específicamente se señala en la regulación de Zonas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,50 m.

8. Los toldos y marquesinas sobre vía pública tendrán una altura mínima de 2,30 metros sobre ésta, y podrán llegar como máximo a 20 centímetros de la línea de calzada.

9. Excepto en casco tradicional, se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados ni a su anchura; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere; las terrazas entrantes aparecerán a una distancia mínima de 75 centímetros de la medianería.

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

Art. 94. *Fachadas*.

1. Las traseras, fachadas posteriores, y en general paramentos que hayan de quedar vistos, siquiera sea temporalmente, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de fachada principal.

2. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado en la alineación de la vía pública.

3. Los cerramientos o vallados de parcelas con edificios retranqueados serán diáfanas o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica de altura no superior a 1 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 metros de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

4. Todos los solares deberán vallarse con la solidez suficiente y una altura mínima de 2 m.

Art. 95. *Medianerías*.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que este estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

4. Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto, incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras, los gastos que ocasione dicho tratamiento.

Art. 96. *Cubiertas y tejados*.

1. Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de las manzanas en que se encuentre la edificación.

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas; las inclinadas estarán formadas por planos con una pendiente máxima del 35% con respecto al plano horizontal, la cumbrera que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3,5 metros sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir con esta condición, si fuese necesario o conveniente.

3. Todo elemento que sobresalga de los planos de cubierta, será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.

4. En cubiertas inclinadas se permiten lucernarios para acceso a la misma, o iluminación de escaleras o falsas, siempre que se sitúen en los planos inclinados de la misma; no se permiten por contra mansardas, buhardillas u otros elementos análogos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta.

Art. 97. *Aparcamientos*.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta, para obtener licencia de obra, estará obligado a incluir el número de plazas de aparcamiento precisas, para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante.

2. Cuando se trate de obras de reestructuración, reforma, o ampliación, en edificios catalogados, los aparcamientos podrán no disponerse, siempre que sea expresamente autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.

3. Cuando la parcela sea claramente inaccesible a vehículos, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma, lo cual habrá de ser justificado mediante informe de los servicios técnicos municipales. Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos generadores de tráfico (uso comercial, garaje, industrial, etc.) en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

4. Las dotaciones de aparcamientos serán:

—1 plaza por vivienda en bloque, apartamento, o habitación hotelera, o dos camas en uso sanitario.

—2 plazas por vivienda unifamiliar

—1 plaza por 100 m² construidos de usos complementarios hoteleros o sanitarios.

—1 plaza por cada 5 empleados o 100 m² construidos de uso industrial o comercial.

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

5. Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán como mínimo las contenidas en la legislación de VPO.

6. Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá vayan acompañadas del número de plazas correspondientes, en cualquiera de los casos.

CAPÍTULO II

Condiciones generales de uso de la edificación

Art. 98. *Clasificación de usos*.

Los usos posibles de la edificación se clasifican como sigue:

—vivienda

—hostelería

—garaje, aparcamiento y servicios del automóvil

—industria y almacenaje

—comercial y oficinas

—público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso, espectáculos, etc.

Art. 99. *Viviendas*.

1. Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, con acceso independiente desde la vía pública.

2. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con acceso común para varias viviendas, o aquellas que disponen de otros accesos comunes o espacios de uso comunitario.

3. Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, en todo caso no menor de 46 metros cuadrados útiles.

4. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:

—Que tenga huecos dando directamente a una calle, plaza o jardín público.

—Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 5 m, a la que recaigan habitaciones vivideras.

5. Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de las condiciones higiénicas de las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior.

6. No se permiten viviendas en semisótanos, sótanos, ni entreplantas. Por otra parte, el uso de vivienda en planta bajo cubierta o falsa, estará vinculado a la vivienda situada en la planta inmediata inferior, no admitiéndose viviendas desarrolladas exclusivamente en dicha planta.

7. Las condiciones espaciales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas. La pieza de cocina-comedor será admisible únicamente en viviendas de un solo dormitorio y superficie útil menor de 60 m². Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se regirán por sus disposiciones específicas.

8. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999).

Art. 100. *Hostelería*.

1. Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:

a) Restaurantes, cafés, bares, etc. con o sin espectáculos (rúbrica 65 CNAE).

b) Hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal o permanente, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rúbrica 66 CNAE). Por constituir un uso público es protegido en general, allí donde existe actualmente.

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

Art. 101. *Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil*.

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2. Se denominan estaciones de servicio a los establecimientos de expendeduría de carburantes para vehículos; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial.

3. Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

5. Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.

6. Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la cual estará previsto el espacio suficiente para estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública para este fin.

Art. 102. *Industria. Almacenaje*.

1. El uso industrial se clasifica en:

—taller familiar-artesano

—pequeña industria

—industria ligera

—industria pesada

2. Taller familiar-artesano. Se caracteriza por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior, y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

—superficie máxima: 200 m².

—ruido máximo: 30 Db.

—número máximo de operarios: 5.

—compatible con el uso residencial en planta baja o piso.

3. Pequeña industria. Comprende industrias que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvo u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro, etc. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

—superficie máxima: 500 metros cuadrados.

—ruido máximo: 35 Db.

—número máximo de operarios: 20.

—compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores.

4. Industria ligera. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existente no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el RAMINP.

—ruido máximo: 45 Db.

—industria incómoda admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes.

5. Industria pesada. Se trata de industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones de gases y vertidos líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular a las siguientes disposiciones:

—Decreto 2414/61 de 30 de noviembre: RAMINP.

—Ley 38/72 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

—Decreto 833/75 de desarrollo de la Ley 38/72.

—Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

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

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

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

8. Se atenderá el RD 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

Art. 103. *Comercial. Oficinas*.

1. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67, y 97, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

2. Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 m² solo podrán emplazarse en calles de latitud no menor de 10 m, o en aquellas pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

3. Los comercios al por mayor (rúbrica 61 y 62 CNAE), serán asimilados a la categoría de pequeña industria o industria ligera del artículo precedente.

4. Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 75, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 91 de CNAE).

5. Los locales destinados a uso comercial o de oficinas, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 104. *Uso público*.

1. En este uso genérico se señalan los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente dominio privado y uso público), que comprende exclusivamente:

—espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.

—zonas deportivas, de recreo y expansión

—centros culturales y docentes

—centros sanitario asistenciales

—centros religiosos

—espectáculos en general

—servicios administrativos

2. Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos incluidos como sistema general y señalados con este fin, serán necesariamente de dominio y uso público.

3. Cuando no estuviere indicado en el PGOU el uso pormenorizado, este se definirá en el instrumento de planeamiento más detallado, definiendo la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el PGOU para uso de dotaciones y equipamiento, según las dimensiones y características de la zona concreta, y las oportunidades y necesidades colectivas de la población.

4. Las cesiones obligatorias y gratuitas que el PGOU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme al RG 46, 197 y 198.

5. Espacios libres. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.

6. Zonas deportivas. Sus instalaciones se atendrán a las disposiciones específicas.

7. Centros culturales. Cumplirán las condiciones del uso de comercio, industria, vivienda y espectáculos que le fueran de aplicación.

8. Centros docentes y sanitario-asistenciales. Las construcciones de este tipo se atendrán a lo dispuesto por el Ministerio correspondiente.

9. Centros religiosos. Cumplirán las condiciones de los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.

10. Espectáculos en general. Cumplirán las disposiciones vigentes sobre Policía de Espectáculos.

11. Centros administrativos. Cumplirán las condiciones establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

CAPÍTULO III

Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones

Art. 105. *Condiciones generales*.

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que se garantice la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley de Medio Ambiente Atmosférico, del RAMINP, y demás disposiciones complementarias.

Art. 106. *Servicios en locales públicos*.

Se observará la Circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad, sobre servicios higiénicos de los lugares públicos, cuando no hubiese reglamentación específica.

Art. 107. *Supresión de barreras arquitectónicas*.

1. Todos los lugares de uso público tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación que fuesen necesarios.

2. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999).

Art. 108. *Normativa específica de la edificación*.

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

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

CAPÍTULO IV

Zonas

Art. 109. *Tipos de ordenación*.

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

1. Edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras (o pareada en su caso), a lo largo del frente continuo de un vial, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable, la altura reguladora máxima, número de plantas máximo, y ocupación de edificaciones auxiliares de planta baja.

2. Parcelas de ordenación libre.

Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas, sin prefigurar la localización de las edificaciones, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de un porcentaje

máximo de ocupación, índice de intensidad de edificación o edificabilidad, altura y número de plantas máximo, y en su caso unas distancias a linderos de parcela.

3. Volumetría específica.

Corresponde a ordenaciones en las que la edificación, regulada a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, se dispone de un modo concreto a través de la composición de volúmenes definida por el PGOU.

Art. 110. *Zona de Casco Antiguo (CA).*

1. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes, y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.

2. Parcelación.

a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación.

b) Parcela mínima: 100 m².

c) Longitud mínima de fachada 5 m

d) Se tolera la edificación en parcelas existentes (antes de la aprobación inicial del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de ordenación modificación de la misma. En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse éstos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

4. Ocupación.

a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.

b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m, excepto las edificaciones que la superan actualmente las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas.

c) Las edificaciones secundarias o auxiliares, de planta baja, podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

5. Alturas.

a) La altura reguladora máxima de la edificación principal se indica en planos.

b) La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de 4,5 metros (PB).

c) Será obligatoria la existencia de falsas cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.

6. Cubiertas.

a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 15% y 35%; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta de la edificación principal.

b) Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.

c) El material de cubiertas inclinadas será teja cerámica curva, tipo árabe o similar, en los colores tradicionales en la zona (gama amarillo-rojo teja-pardo).

d) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 30º respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

7. Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (ladrillos cara vista gama amarillo-rojo, revocos, etc.); a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.

b) En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

8. Huecos.

a) Forma y proporciones:

$2a > h > a$ [h=altura del hueco/a=anchura del hueco]

b) Distancia mínima a medianerías: 1/2 a

c) Proporción hueco/macizo menor del 50%

d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos), debiendo ser éstos macizos y con zócalo.

e) Se permiten solanas según la tipología tradicional (en última planta o bajo cubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.

f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

9. Vuelos.

a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo este último obligatorio; no se permiten en general tribunas o miradores cerrados, si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 4 metros de ancho, siempre que la tribuna o mirador sea un elemento acristalado con carpintería (de madera o metálica), adosado a fachada, y en ningún caso de obra; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.

b) Vuelo máximo de aleros: 50 cm.

c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm en calles de anchura mayor de 4 m; 30 cm en calles de ancho igual o menor de 4 metros Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.

d) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.

e) Las barandillas serán de hierro macizo.

10. Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo de un máximo de 3 plantas (B+2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con hueco de escalera de superficie mínima de 1,50 metros cuadrados.

11. Usos.

a) El uso residencial ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.

b) Uso característico: residencial unifamiliar.

c) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

d) Usos compatibles, exclusivamente: hostelería, comercial y oficinas en planta baja, almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja, garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja, y vivienda colectiva en agrupaciones de parcelas (admitiéndose como máximo 1 vivienda por cada 100 metros cuadrados de parcela).

Art. 111. *Parcelas con alineaciones definidas (PAD).*

1. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes, y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.

2. Parcelación.

a) Parcela mínima 120 metros cuadrados.

b) Frente o fachada mínima: 6 m.

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

d) Se tolera la edificación en parcelas existentes (antes de la aprobación inicial del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de ordenación modificación de la misma. Se fija asimismo una alineación interior no rebasable. La edificación estará comprendida entre ambas alineaciones.

En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse éstos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

4. Ocupación.

a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.

b) La edificación principal se situará entre las alineaciones no rebasables definidas.

c) Las edificaciones secundarias o auxiliares, de planta baja, podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

5. Alturas.

a) La altura reguladora máxima de la edificación principal se indica en planos.

b) La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de 4,5 metros (PB).

c) Será obligatoria la existencia de falsas cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.

6. Cubiertas.

a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 15% y 35%; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta de la edificación principal.

b) Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.

c) El material de cubiertas inclinadas será teja cerámica curva, tipo árabe o similar, en los colores tradicionales en la zona (gama amarillo-rojo teja-pardo).

d) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 30º respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

7. Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (ladrillos cara vista gama amarillo-rojo, revocos, etc.); a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.

b) En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

8. Huecos.

a) Forma y proporciones:

2a > h > a [h=altura del hueco/a=anchura del hueco]

b) Distancia mínima a medianerías: 1/2 a

c) Proporción hueco/macizo menor del 50%

d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos), debiendo ser éstos macizos y con zócalo.

e) Se permiten solanas según la tipología tradicional (en última planta o bajo cubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.

f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

9. Vuelos.

a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo este último obligatorio; no se permiten en general tribunas o miradores cerrados, si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 4 metros de ancho, siempre que la tribuna o mirador sea un elemento acristalado con carpintería (de madera o metálica), adosado a fachada, y en ningún caso de obra; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.

b) Vuelo máximo de aleros: 50 cm.

c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm en calles de anchura mayor de 4 m; 30 cm en calles de ancho igual o menor de 4 metros Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.

d) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.

e) Las barandillas serán de hierro macizo.

10. Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo de un máximo de 3 plantas (B + 1 + 1/2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con hueco de escalera de superficie mínima de 1,50 metros cuadrados.

11. Usos.

a) El uso residencial ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.

b) Uso característico: residencial unifamiliar.

c) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

d) Usos compatibles, exclusivamente: hostelería, comercial y oficinas en planta baja, almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja, garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja, y vivienda colectiva en agrupaciones de parcelas (admitiéndose como máximo 1 vivienda por cada 120 metros cuadrados de parcela).

Art. 112. *Parcelas de ordenación libre (POL).*

1. Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2. Parcelación.

Subzona	Parcela mínima (m^2)	Frente de fachada mínimo (m)
POL-150	150	6
POL-200	200	10
POL-400	400	15

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

3. Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.

4. Ocupación.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

Subzona	Parcela mínima (m^2)	Ocupación máxima	Retranqueos obligatorios
POL-150	150	80%	No se establecen
POL-200	200	60%	No se establecen
POL-400	400	50%	3 m a todo lindero (*)

(*) Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 3 metros (PB), con una ocupación máxima del 10% (incluido en el total), que podrán adosarse a linderos.

5. Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 7 m (PB+1 ó PB+1+1/2).

6. Edificabilidad.

Subzona	Parcela mínima (m^2)	Edificabilidad máxima neta de parcela (m^2/m^2)
POL-150	150	1
POL-200	200	0,8
POL-400	400	0,6

7. Cubiertas.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por extremos de aleros está inclinado 30º respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

8. Cerramientos.

a) Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 metros de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 metros de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

9. Vuelos.

a) Sobre espacio público y zonas de retranqueo obligatorio: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.

b) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.

c) No se limitan vuelos sobre espacio privado.

10. Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo y hasta 3 plantas (B+1+1/2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que el hueco de la escalera tenga una superficie mínima de 1,50 metros cuadrados.

11. Usos.

a) Uso característico: residencial unifamiliar.

b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

—hostelería

—comercial y oficinas

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

—garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

—vivienda colectiva en agrupaciones de viviendas unifamiliares, admitiéndose como máximo 1 vivienda por cada 150-200-400 metros cuadrados de parcela (s/. subzona).

Art. *Zona de bodegas (BO).*

1. Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2. Parcelación.

a) Parcela mínima: 100 m^2.

b) Frente o fachada mínima: 5 m

3. Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.

4. Ocupación.

a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 50% de la superficie de parcela.

c) Bajo rasante, se podrá ocupar el 100% de la parcela.

5. Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 3 m, correspondientes a PB.

6. Edificabilidad.

Neta de parcela: 0,5 m^2/m^2 como máximo.

7. Cubiertas.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por extremos de aleros está inclinado 30º respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

8. Cerramientos.

a) Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 metros de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 metros de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

9. Vuelos.

a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.

b) No se limitan vuelos sobre espacio privado.

10. Usos.

a) Uso característico: bodegas.

b) Usos incompatibles: residencial, industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

—hostelería

—comercial y oficinas

—almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria

Art. 114. *Zona industrial*.

1. Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2. Parcelación.

a) Parcela mínima: 200 m^2.

b) Frente o fachada mínima: 10 m.

3. Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.

4. Ocupación.

a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 100% de la superficie de parcela.

5. Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 11 m, correspondientes a PB ó PB+1. Se podrá autorizar una mayor altura de la industria sobre el máximo establecido, si el tipo de actividad industrial o comercial lo requiere.

6. Edificabilidad.

Neta de parcela: 1,2 m^2/m^2 como máximo.

7. Cerramientos.

a) Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 metros de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 metros de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

8. Vuelos.

a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.

b) No se limitan vuelos sobre espacio privado.

9. Usos.

a) Industria y almacenaje en todas sus categorías.

b) Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

c) Comercial.

d) Oficinas al servicio de la instalación principal.

e) Vivienda: una como máximo por instalación industrial.

* * *

4. **Fuentes de Ebro:** *Modificación aislada número 1 del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2014/184*.

Visto el expediente relativo a la modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro, se aprecian los siguientes

Antecedentes de hecho:

Primero. — La presente modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 11 de diciembre de 2014.

Segundo. — La modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro fue aprobada inicialmente, en virtud de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, (aplicable en virtud de remisión efectuada por el art. 78.2 del citado cuerpo legal), en fecha 17 de julio de 2014. La citada modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ número 198, de 29 de agosto de 2014 y en el periódico "Heraldo de Aragón" de fecha 29 de julio de 2014. En el período de información pública, según certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Fuentes de Ebro, obrante en el expediente, de fecha 20 de octubre de 2014, no se presentó alegación alguna.

Tercero. — La citada modificación tiene su origen en el recurso de reposición interpuesto por las hermanas Herrero Molinos frente al Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 30 de septiembre de 2013 por el que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro. Dicho recurso tuvo su entrada el 27 de noviembre en el Consejo Provincial. A continuación se exponen, de forma resumida, las pretensiones que las Hermanas Herrero exigían en ese recurso:

—Las afectadas disponen de una finca de su propiedad que ha sido calificada en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro como sistema general adscrito situado en suelo clasificado como no urbanizable especial (SNUE/SG (ad)).

Dicha propiedad se sitúa en la zona baja de las piscinas entre las calles Félix Rodríguez de la Fuente y Miguel de Unamuno. (…)

—Las recurrentes vinculan la mencionada clasificación y calificación del suelo al deseo municipal de incrementar el espacio de ocio de las piscinas municipales existentes en las inmediaciones ya que expresan que carece de sentido clasificar el suelo como no urbanizable especial con una calificación de sistema general adscrito cuando el incremento del espacio de ocio de las piscinas está asegurado por la parte opuesta a la de su propiedad, (…).

—Las recurrentes expresan que los suelos sobre los que se sitúan las edificaciones cuyas fachadas dan a la calle Miguel de Unamuno se clasifican como urbanos con la calificación de residencial semi – intensivo y que la única parcela que se excluye de tal clasificación y calificación es la de su propiedad, -ya se ha descrito en los párrafos anteriores-, aunque, según ellas, tiene las mismas características físicas de alineación que las demás.

—Las recurrentes también exponen que queda sin efecto el afectar los terrenos de su propiedad y de otros por el sistema general adscrito que se pretende implantar, ya que en un momento determinado, -se entiende que previamente a la aprobación definitiva del Plan General-, el Plan General sufrió una modificación por aprovechar unos terrenos próximos para la posible urbanización y ampliación de las piscinas. Por lo tanto, según las recurrentes "…puesto que la idea de ampliación ya la han solucionado por otro emplazamiento…" el suyo queda sin efecto.

—Por último, la solicitud de las recurrentes se concreta en que se reconsideren los terrenos que figuran entre la calle Félix Rodríguez de La Fuente y Miguel de Unamuno, que ahora se califican como suelo no urbanizable especial con la calificación de sistema general adscrito, con objeto de que la clasificación que se les asigne permita el aprovechamiento urbanístico de la parcela al estar esta rodeada de suelo clasificado como urbano.

Cuarto. — Frente a estas alegaciones, el Ayuntamiento presentó las suyas, mediante informe técnico del Arquitecto del municipal de fecha 26 de febrero de 2014, cuyas conclusiones del mismo son las siguientes:

—Acerca de la motivación:

• La clasificación del suelo como SNUE y su calificación como SG-Verde deriva de las características de los terrenos, claramente "rústicos" que constituyen el piedemonte de la ladera del promontorio en el que se asientan las piscinas municipales (a modo de "acrópolis").

• Deriva también de la propia evolución de la tramitación del PGOU en la cual las Hermanas Herrero manifestaron su oposición a las diversas soluciones planteadas, y en particular a la plasmada en el documento del PGOU aprobado inicialmente que clasificaba la parcela que nos ocupa como SU-NC en el seno de la UE-16.

• En todo caso, a lo largo de la tramitación del PGOU ha quedado manifiesta la voluntad municipal de calificar el terreno que nos ocupa y otros colindantes como zona verde, con objeto de constituir un entorno paisajístico del promontorio de las piscinas municipales y de su transición al suelo urbano en el que se inserta.

• Por consiguiente no es cierto que la clasificación y calificación adoptadas estén motivadas por la supuesta voluntad de ampliar las piscinas municipales.

—Acerca del supuesto agravio comparativo:

• Es cierto que otras parcelas con frente a la calle Unamuno se clasifican como SU-C con la calificación de "zona RSI". Sin embargo, el resto de parcelas tienen condiciones de "solar", y la parcela de las Hnas. Herrero carece de acceso pavimentado y del resto de servicios urbanísticos.

—Acerca de soluciones de planeamiento alternativas:

En su caso podrían plantearse otras soluciones de planeamiento, mediante un procedimiento de modificación puntual del PGOU:

—Una posible solución sería recuperar una ordenación similar a la plasmada en el documento del PGOU aprobado inicialmente, esto es, clasificar el terreno que nos ocupa y otros colindantes como SU-NC delimitando una unidad de ejecución "ad hoc", que incluya un vial entre calle Unamuno y calle Rodríguez de La Fuente.

—Otra posible solución sería clasificar la parcela que nos ocupa como SU-C (s/art. 12.b de LUA), en una franja colindante con la alineación de calle Unamuno, respetando el paso existente hacia parcelas colindantes posteriores (hacia calle Rodríguez de La Fuente).

Quinto. — El mencionado recurso se resolvió parcialmente favorable a las interesadas mediante Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 25 de junio de 2014, cuya parte dispositiva fue la siguiente:

> Primero. — Estimar parcialmente el recurso de reposición, interpuesto por D.ª Ascensión Herrero Molinos y Hermanas contra el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 30 de septiembre de 2013, respecto a las pretensiones aducidas en relación con finca sita en calle Unamuno, nº 8 de Fuentes de Ebro con referencia catastral núm. 7386508XL9978N0001PY instando, a estos efectos, al Ayuntamiento a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana. El resto de las pretensiones esgrimidas por las recurrentes quedan desestimadas de conformidad con la parte expositiva de este informe.
>
> Segundo. — Notificar el presente Acuerdo a D.ª Ascensión Herrero Molinos y Hermanas y al Ayuntamiento de Fuentes de Ebro [...].

Sexto. — La documentación técnica de Modificación aislada núm. 1 del PGOU de Fuentes de Ebro (Zaragoza) se aporta en formato papel y en pdf.

Séptimo. — En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

1. Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de carácter favorable, de fecha 5 de septiembre de 2014.

2. Informe del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 23 de septiembre de 2014, de carácter favorable.

Octavo. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de febrero de 2015, relativos al expediente de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013 de 7 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho;

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según regula de forma expresa el artículo 85.2.b del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón. No obstante, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

El art. 78 de la Ley 3/2009 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal del art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Segundo. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

Tercero. — El municipio de Fuentes de Ebro, cuenta como instrumento de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en 30 de septiembre de 2013 y publicado en el "Boletín Oficial de Aragón" núm. 228, con fecha 19 de noviembre de 2013.

Cuarto. — El objeto de la presente modificación consiste, por un lado, en el cambio de clasificación de la parcela situada en la calle Unamuno, núm. 8, propiedad de las Hermanas Herrero Molinos (Ref. catastral 7386508XL-9978N0001PY), con una superficie catastral de 800 metros cuadrados, que el Ayuntamiento mediante la modificación reclasifica para suelo urbano consolidado 694,26 metros cuadrados , pasando de estar incluida en el suelo no urbanizable especial de protección de cultivo de olivos con la calificación de sistema general adscrito (SG-ad) a incluirse dentro de dicho suelo urbano consolidado con una calificación de "zona residencial semi-intensiva", tal y como se acordó en la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de fecha 25 de junio de 2014. De otro lado, la presente modificación contempla la corrección de la adscripción del sistema general adscrito de espacios libres y zonas verdes colindante, que en PGOU se adscribía a suelos urbanizables que fueron finalmente eliminados por el acuerdo de aprobación definitiva parcial del PGOU (CPU/Z de 3/abr/2012 (CPU 2011/189) (BOA de 09/05/2012)). Dicho SG no se adscribe al desarrollo de ningún sector de SUZ, debiendo obtenerse mediante expropiación.

Quinto. — . En la documentación técnica aportada por el Ayuntamiento, en relación a la modificación nº1 se justifica la necesidad y conveniencia de la actuación de la forma que se indica a continuación.

A) Necesidad y conveniencia de la Modificación y efectos sobre el territorio.

1) Respecto de la necesidad y conveniencia de la Modificación, el Ayuntamiento de Fuentes de Ebro indica lo siguiente:

1. En las vicisitudes de la tramitación del PGOU de Fuentes de Ebro (…), posiblemente se produjo un malentendido respecto a la parcela de las Hnas. Herrero, que ciertamente posee condiciones urbanísticas para su clasificación como SU-C, al menos en una franja colindante con la calle Unamuno a la que da frente, sin más que conectar con los servicios urbanísticos existentes en dicha calle.

2. La clasificación de la parcela como SU-C permite además regularizar las alineaciones de calle Unamuno eliminando el estrechamiento de la misma que puede apreciarse en el plano catastral (…), y crear un vial que permita el paso hacia las parcelas colindantes posteriores (en dirección hacia calle Rodríguez de La Fuente situada al NO).

3. La calificación urbanística de la parcela reclasificada a SU-C es la misma adoptada para las parcelas de calle Unamuno, es decir "zona residencial semi-intensiva (RSI)".

4. Por otra parte, la presente M-PGOU contempla la corrección de la adscripción del sistema general adscrito de espacios libres y zonas verdes colindante, que en PGOU se adscribía a suelos urbanizables que fueron finalmente eliminados por el acuerdo de aprobación definitiva parcial del PGOU (CPU/Z de 3/abr/2012 (CPU 2011/189) (BOA de 09/05/2012)). Dicho SG no se adscribe al desarrollo de ningún sector de SUZ, debiendo obtenerse mediante expropiación.

2) Respecto de los efectos sobre el territorio:

En el proyecto técnico de la Modificación núm. 1 del PGOU de Fuentes de Ebro el análisis de los efectos sobre el territorio se centra, fundamentalmente, en la incidencia ambiental de la actuación y, a este respecto, en ese documento se indica:

La parcela que nos ocupa se utiliza como zona de cultivo agrícola (hoy baldío).

En cuanto a singularidades ambientales, figuras de protección, riesgos, etc., que pueden afectar al área en estudio se apuntan las siguientes cuestiones:

—La ampliación del SU-C comprende terrenos antropizados (parcela agraria, hoy sin uso).

—No ocupa ningún espacio catalogado como hábitat de Interés Comunitario. No existen efectos sobre ninguna zona incluida en el Anexo V de la Ley de Protección ambiental de Aragón.

—Usos del suelo: se prevé un impacto bajo dado que se trata de un espacio localizado en el entorno periurbano del núcleo, de una superficie reducida (694,26 m^2).

—Consumo de recursos: teniendo en cuenta el uso previsto y las preexistencias, se valora como impacto bajo. En la actualidad la parcela que soportará usos urbanos dispone de las redes de infraestructuras básicas para los usos previstos en el vial colindante.

—Riesgos: no se aprecia ningún incremento de los riesgos actuales.

—No se tiene constancia de la existencia de elementos de interés histórico y/o cultural, sobre los que esta Modificación pueda suponer un impacto negativo.

A este respecto, se recuerda que el informe del INAGA no determina afección ambiental significativa alguna.

B) Determinaciones del planeamiento vigente sobre el ámbito de la Modificación.

En el art. 45.6 de las normas urbanísticas del PGOU de Fuentes de Ebro aprobado definitivamente se regula el suelo de protección del ecosistema productivo agrario del cultivo de olivo (SNUE-OL). En concreto, en este artículo se expresa que cuenta con esta calificación la unidad paisajística conformada por las manchas dedicadas al cultivo tradicional de esta planta, en los sectores inferiores de ambas márgenes del río Ginel junto al núcleo de Fuentes.

A continuación se describe la situación de la parcela en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 30 de septiembre de 2013.

Según el plano de "Estructura general", la parcela objeto de recurso está situada en suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario y, en concreto, la protección que se le aplica es la correspondiente a "Cultivo de olivo" (SNUE-OL). En este sentido cabe indicar que el acuerdo del CPUZ de 25 de junio de 2015, en virtud del cual se estimó parcialmente el recurso de reposición interpuesto por las Hermanas Herrero Molinos, advertía que la parcela de la propiedad de aquellas y otras de su entorno carecen de valores ambientales a proteger, y así queda avalado en el informe del INAGA de 8 de septiembre de 2014.

Sexto. — La justificación concreta de las nuevas determinaciones que el Ayuntamiento de Fuentes de Ebro pretende aplicar a la mencionada parcela de la calle Unamuno, se exponen, analizan y valoran a continuación.

En la documentación técnica aportada se indica:

"La presente M-PGOU núm. 1/2014 viene a reclasificar una superficie de suelo no urbanizable especial (SNUE) calificada como sistema general de espacios libres/zonas verdes (SG-EL). Dicha clasificación y calificación deriva de las características de unos terrenos "rústicos" que constituyen el piedemonte de la ladera del promontorio en el que se asientan las piscinas municipales (a modo de "acrópolis"), con objeto de constituir un entorno paisajístico del mismo y de su transición al suelo urbano en el que se inserta.

Sin embargo, aunque el uso actual de la parcela de las Hermanas Herrero es rústico (o baldío), al presentar frente a la calle Unamuno que cuenta con servicios urbanísticos (acceso rodado, agua, alcantarillado, electricidad) posee características objetivas para su clasificación como SU-C sin más que conectarse a dichos servicios y completar la pavimentación de calle Unamuno".

a) Análisis: La clasificación de los terrenos como Suelo Urbano Consolidado supone, en el presente caso, a tenor de lo que preceptúa el artículo 12 b) de la LUAr que estos aunque no cuenten con servicios urbanísticos suficientes pueden "(…) llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes (…)". Se observa, además, que estos suelos ubicados en Suelo Urbano Consolidado están próximos a edificaciones recientes que cuentan con servicios, por lo que puede establecerse una conectividad con los mismos.

b) Conclusión: La clasificación como suelo urbano consolidado se estima adecuada. Abundando en ello, indicar lo que el Instituto Aragonés del Agua concluye en su informe acerca de esta Modificación cuando indica: "siendo un solar con todos los servicios urbanísticos ya consolidados en la zona desde hace tiempo, este instituto no tiene nada que informar al respecto, siendo válido lo indicado en el documento que se presenta."

Séptimo. — Respecto de la afección al Sistema General, en la memoria de la modificación se indica:

"Por otra parte, la presente M-PGOU contempla la corrección del error consistente en la adscripción del sistema general adscrito de espacios libres y zonas verdes colindante a suelos urbanizables que fueron finalmente eliminados por el acuerdo de aprobación definitiva parcial del PGOU (CPU/Z de 3/abr/2012 (CPU 2011/189) (BOA de 09/05/2012; BPO de 02/05/2012)).

Tras la corrección del error mencionado a través de la presente M-PGOU, dicho SG no se adscribe al desarrollo de ningún sector de SUZ, debiendo obtenerse mediante expropiación".

a) Análisis: En el Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de 25 de junio de 2014 ya se puso de manifiesto este hecho al indicarse: "En el art. 56.1 de las normas urbanísticas del Plan General de Fuentes al regular los sistemas generales se establece que cuando los mismos no estuviesen adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento (como es el caso que nos ocupa por haberse denegado los ámbitos A1 y A2) se obtendrán por expropiación, no cabe duda que esta situación deberá tenerse en cuenta por el Ayuntamiento, ahora bien puede modificarse esta calificación de Sistema General si constituye un gravamen para la hacienda local, sin perjuicio de conservar la clasificación de Suelo no Urbanizable para este ámbito. En todo caso sí que existe en el Estudio Económico del Plan una partida de 300.000 euros para la ejecución de sistemas generales para zona verde adscritos."

b) Conclusión: Se estima adecuada la corrección realizada por el Ayuntamiento consistente en eliminar la adscripción de esos suelos destinados a Sistema General en el suelo no urbanizable especial y el establecer la obtención de los terrenos correspondientes por expropiación. A este respecto cabe señalar que en el acuerdo de 25 de junio del CPUZ, en el fundamento de derecho sexto, y remitiéndose a la memoria Justificativa del Plan, al no estar delimitados los sectores, las adscripciones de los sistemas generales en los suelos urbanizables no delimitados lo serían a título indicativo.

Octavo. — Respecto a la superficie afectada por la modificación, en la memoria justificativa se indica lo siguiente:

(…) la presente M-PGOU afecta a las siguientes superficies:

	TR-PGOU	M-PGOU
Sistema General Espacios Libres	10.371,19 m²	9.676,93 m²
Incremento de SU-C		+694,26 m²

Incremento de Sistema Local viario		+382,21 m²
Incremento de Zona RSI		+312,05 m²

a) Análisis:

Se entiende que los 10.371,19 metros cuadrados de superficie corresponden al sistema general de espacios libres establecido en el PGOU vigente en los terrenos comprendidos entre la calle Unamuno y la calle Rodríguez de La Fuente, incluida la parcela de las Hermanas Herrero Molinos.

Según la información extraída del apartado 9 de la memoria del PGOU vigente, la dotación mínima de 5 m²/habitante correspondiente al sistema general de espacios libres, se cumplía ampliamente. Por lo tanto, la detracción de 694,26 metros cuadrados no supone cambios sustanciales.

Por otro lado, según el Ayuntamiento de Fuentes de Ebro, la superficie de suelo urbano consolidado se incrementa en 694,26 metros cuadrados, 382,21 metros cuadrados de ellos corresponderían al sistema local viario y 312,05 metros cuadrados restantes corresponderían a la superficie neta edificable resultante que se calificará como zona residencial semiintensiva.

El Ayuntamiento de Fuentes de Ebro se ampara en el artículo 79 de la LUAr para la ejecución de la presente modificación. Ello no obstante, se considera que, aún siendo este artículo el aplicable a las modificaciones de Plan General, no procede en este supuesto su aplicación en cuanto a los módulos de reserva; y no tanto por la escasa entidad de la modificación, sino porque esta actuación deviene de un recurso que plasma en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro la clasificación de unos terrenos, que habían sido erróneamente considerados como Suelo No Urbanizable Especial, para atribuirles la definitiva de Suelo Urbano Consolidado, del mismo modo y manera que la tenían las fincas aledañas.

b) Conclusión:

No se trata, por tanto, en este caso concreto, de una modificación stricto sensu, aunque se recurra a esta figura jurídica para llevar a efecto el cambio decidido por la vía del recurso, sino a una rectificación de la errónea clasificación de los terrenos de las Hermanas Herrero Molinos obtenida en virtud de un recurso potestativo de reposición. Ello, sin perjuicio de la aplicación de la cesión obligatoria en proporción no superior al 15 por ciento para alineaciones y rasantes, en virtud del artículo 35.4 b).

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar la modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro, de acuerdo con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Fuentes de Ebro.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

* * *

5. **Zaragoza.** *Autorización de exención de reservas en la modificación aislada número 125 del Plan General de Ordenación Urbana. CPU-2014/210.*

Antecedentes de hecho:

Primero. — El 12 de diciembre de 2014 tiene entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, oficio del Ayuntamiento de Zaragoza por el que se solicita, al Consejo Provincial de Urbanismo, la aprobación de la exención en la aplicabilidad de los módulos de reserva, respecto a la modificación núm. 125 del PGOU, a tenor de lo dispuesto en el art. 79 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (actual art. 86.1 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón —TRLUA—).

Segundo. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el art. 57.1 del TRLUA (aplicable en virtud de remisión efectuada por el art. 85.2 del citado cuerpo legal), en sesión plenaria de 28 de noviembre de 2014. En el citado acuerdo, junto a al aprobación inicial, se acuerda el sometimiento del expediente a información pública por plazo de un mes, tras la publicación del correspondiente anuncio en el BOPZ.

Tercero. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de febrero de 2015, relativos al expediente de autorización de exención de reservas en la Modificación aislada, núm. 125 del Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013 de 7 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

Fundamentos de derecho;

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General de Ordenación Urbana es el Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial;

en la medida que la referida aprobación inicial es de fecha 28 de noviembre de 2014, al presente expediente le serán de aplicaciones las disposiciones del texto refundido.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 86.1 del TRLUA ha de aprobar, en su caso, la exención planteada.

El citado precepto tras señalar la obligatoriedad, como regla general, de aplicar los módulos propios de los Planes Parciales, siempre y cuando se trate de una modificación de suelo urbano que incremente la superficie, densidad o edificabilidad, permite, de forma excepcional, minorar o excepcionar las reservas correspondientes.

Respecto de la citada excepción, en cuanto a las reservas, ha de atenderse a la entidad de la modificación, así como de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado.

En referencia al procedimiento, el art. 86.1 exige que la iniciativa provenga del municipio afectado y sea aprobada por el Consejo Provincial de Urbanismo.

Tercero. — El municipio de Zaragoza cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en sesión de fecha 6 de junio de 2008.

Con fecha 22 de octubre de 2013, fue acordada por el Gobierno de Aragón la homologación del Ayuntamiento de Zaragoza para que la intervención del Consejo Provincial de Urbanismo, en relación con el planeamiento derivado (planeamiento de desarrollo y sus modificaciones) y las modificaciones aisladas del Plan General de menor entidad tuviese carácter facultativo, en base a lo dispuesto por el artículo 57.4 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013.

Cuarto. — El objeto del presente informe es verificar técnicamente la procedencia de excepcionar las reservas a aplicar en la Modificación Aislada núm. 125 del Plan General de Ordenación Urbana como consecuencia del incremento de edificabilidad inicialmente prevista, atendiendo la posibilidad de dicha exención al principio de proporcionalidad, por tratarse de una modificación de pequeña dimensión, y ser solicitada por el municipio, y requiriendo, en todo caso, su aprobación por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

No se entra, por tanto, a valorar el propio contenido de la modificación más allá de la comprobación de su carácter menor y el cálculo de las reservas que se pretenden excepcionar, ya que el Ayuntamiento no solicita informe sobre la misma al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, que, en su caso, sería facultativo.

Quinto. — La modificación núm. 125 del Plan General tiene por objeto ajustar las áreas edificables en las parcelas situadas en la calle Jesús y María 57 y la calle Regantes 7, del Barrio de San Gregorio de Zaragoza, a la nueva configuración parcelaria, sin alteración urbanística de suelo urbano, y manteniendo la misma calificación A1/4.2 actual.

Sexto. — Del análisis del contenido de la documentación aportada cabe destacar los siguientes aspectos:

Como consecuencia del ajuste de la calificación de suelo propuesta por la modificación, se aumenta 113,05 metros cuadrados de suelo, lo que supondría, aplicando el coeficiente de edificabilidad de la zona A1/4.2 (1,15 m^2/m^2), un incremento de edificabilidad máximo de 130 metros cuadrados.

Las reservas mínimas para sistemas generales y dotaciones locales que supondría el incremento de edificabilidad planteado, como consecuencia de la variación de la ordenación planteada son las siguientes:

	Superficie de suelo incrementada:	113,05 m²
	Superficie edificable incrementada:	130 m² (1,15m²/m² x 113,05 m²)
Reservas DL TRLUA		
	Uds reserva residencial:	1,53 uds reserva (130 m² / 85 m²)
	Espacios libres/zonas verdes	27,54 m² (mayor de 10% sup. total o 18m²/ud. reserva)
	Equipamientos:	15,3 m² (10m²/ud. reserva.)
	Total reservas DL	42,84 m²
Reservas SG TRLUA		
	Viviendas potenciales:	1,53 viviendas (las mismas uds reserva)
	Habitantes considerados según viviendas potenciales:	4,6 habitantes (ratio 3 hab/vivienda)
	SG espacios verdes y libres:	23 m² (5m²/hab. eq.)

En el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, con fecha 28 de octubre de 2014, se indica que la presente modificación no surge con la finalidad de incrementar el suelo urbano, su edificabilidad o densidad, sino con la de ajustar la calificación del suelo vigente a la forma y tamaño real de las parcelas catastrales, que no es la cartografiada en el Plan General.

Del cálculo indicado se deduce la escasa superficie de zonas verdes y equipamientos que supondría la materialización de las reservas indicadas, siendo cuestionable, por tanto, la calidad y funcionalidad de los espacios que se crearían.

1. En virtud de los antecedentes expuestos,

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

Primero. — Aprobar, de conformidad con lo previsto en el art. 86.1 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la exención de reservas en la modificación aislada núm. 125 del PGOU.

Segundo. — Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del 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, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, deberá remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran la referida modificación, debidamente autentificados y diligenciados por el Secretario de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano autonómico, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zaragoza.

Cuarto. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales del presente acuerdo que ponen fin a la vía administrativa, pueden interponerse, alternativamente, o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 10.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

II. Actos preparatorios de Planeamiento:

* * *

1. **Vierlas**: *Informe al avance del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2014/204.*

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

Antecedentes de hecho:

Primero. — El 11 de diciembre de 2014 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, solicitud de consulta, formulada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, relativa al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Vierlas.

Segundo. — La documentación del Avance, fechada en diciembre de 2011 y remitida por el INAGA, es la siguiente:

—Memoria descriptiva.

—Memoria justificativa.

—Planos de información.

—Planos de ordenación.

—Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental.

—Sugerencias y alternativas planteadas durante el período de información pública.

Tercero. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de febrero de 2015, relativos al expediente de Avance de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón,

modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013 de 7 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho;

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, es el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Segundo. — El art. 48 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece, en cuanto a la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, una regulación novedosa. A diferencia de la regulación anterior, en la que el Consejo Provincial de Urbanismo únicamente intervenía en el momento final de la tramitación del PGOU - con la aprobación definitiva -, en la nueva se prevé una intervención del órgano autonómico en las diferentes fases por las que atraviesa el PGOU.

Así, el Consejo Provincial de Urbanismo intervendrá en tres momentos diferenciados:

1. Tras el trámite de Avance: mediante la consulta formulada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, prevista en el art. 48.2 de la Ley.

2. Tras la aprobación inicial, en los términos previstos en el art. 48.5 de la Ley.

3. Tras la aprobación provisional, a los efectos de proceder a la aprobación definitiva (art. 49 del citado cuerpo legal).

Tercero. — De conformidad con el artículo 48.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se incide en el carácter de alternativas que ha de tener el Avance. Del mismo modo, se precisa que el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo, atendiendo a la consulta formulada por el INAGA, tendrá carácter vinculante en cuanto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Cuarto. — El documento de Avance de los Planes Generales de Ordenación Urbana es un documento preparatorio que hunde sus raíces en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, y en el posterior Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, cuya virtualidad como normas supletorias han confirmado infinidad de sentencias de nuestro más alto tribunal. Desde la citada normativa, aquel trámite se ha ido expandiendo a nivel autonómico a otras normas que se han ido elaborando en nuestra Comunidad, comenzando por el vigente Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero, y continuando por la Ley 3/2009, de 17 de junio, modificada de modo sustancial por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y ahora finalmente recogido en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. Este carácter preparatorio del Avance es recogido por nuestro Tribunal Supremo cuando en Sentencia de 19 de febrero de 1992 establece lo siguiente respecto de aquel documento: "… su finalidad es puramente interna y preparatoria del planeamiento".

Quinto. — De los preceptos contenidos en la normativa indicada, se deduce que dicho documento preparatorio tiene mero carácter orientativo e indicativo, pero nunca normativo. Así, el artículo 28 del texto refundido de la ley del Suelo de 1976 indica, en su apartado primero, que los avances se redactarán con la finalidad "de que sirvan de orientación", y en el apartado tercero de que su aprobación "solo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los Planes y Proyectos definitivos", con lo que inferimos a contrario sensu que nunca tendrá efectos normativos ad extra. La propia sentencia del Tribunal Supremo mencionada ut supra lo corrobora diciendo de los Avances que "…a diferencia de los Planes no tienen carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo".

Abundando y complementando lo dicho en el apartado anterior, el documento de avance tiene un mero carácter de acto de trámite en el procedimiento de planeamiento según confirma nuestro más alto tribunal a través de distintas sentencias. Así, por ejemplo, la STS de 27 de marzo de 1996 manifiesta que "si la aprobación de un avance de planeamiento solo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los planes y proyectos definitivos, entonces no cabe duda que es un acto de puro trámite que solo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados".

Complementando la naturaleza jurídica de este trámite del planeamiento general, decir que la participación de particulares e instituciones en dicho documento se realiza a título de meras sugerencias o recomendaciones y nunca como alegaciones, no teniendo dichos intervinientes en tal momento procedimental el carácter de interesados en el procedimiento sino simplemente el de meros ciudadanos. Para ello se abrirá un período de exposición pública de al menos un mes destinado a que se puedan exponer otros criterios u orientaciones distintas al planeamiento en estudio y establecer las oportunas comparaciones y parangones de cara a elegir el planeamiento más acorde a las concretas circunstancias espacio-temporales.

Sexto. — Vierlas carece actualmente de figura de planeamiento. En el año 1996 se inició un procedimiento de tramitación de Delimitación de Suelo Urbano, que se declaró caducado por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio de Zaragoza del 30 de abril de 2010, publicación en el "Boletín Oficial de Aragón" de 5 de junio de 2010.

Séptimo. — Las alternativas presentadas a la propuesta finalmente adoptada han sido las siguientes:

—Opción cero: Mantener el perímetro existente e incorporar ajustes de situaciones de hecho, frentes de manzanas con servicios y zonas verdes de carácter ambiental.

—Propuesta: Reajustar el perímetro de suelo urbano, en aquellas áreas de borde idóneas para el crecimiento de fácil desarrollo, con las actualizaciones antes mencionadas.

Se opta por la segunda de las alternativas que mantiene el modelo actual con un incremento del 18% de superficie, con ajustes a la situación existente. Se crea una nueva accesibilidad desde la CV-679, bordeando la trasera de la Iglesia y cementerio, hasta generar un nuevo acceso perimetral por el sur.

Octavo. — Del contenido de la documentación aportada cabe destacar los siguientes aspectos:

1. Por lo que respecta al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio se adoptan criterios tendentes a la conservación:

• La ampliación de los núcleos estará condicionada a que ésta no varíe la unidad morfológica de los mismos ni su entorno natural, optando por modelos compactos frente a la dispersión con un crecimiento acorde a los espacios libres y aptos para ello siguiendo la trama urbana preexistente evitando la nueva urbanización de espacios desconectados de la misma.

• Conservación de los espacios libres de acuerdo con la estructura parcelaria y demás características del núcleo para la protección de inmuebles o conjuntos de especial valor.

• Fijar los criterios cuantitativos de aprovechamiento (densidad, volumetría, etc.) acordes con los tradicionales y de su entorno próximo.

• Concreción de los aspectos de diseño y control de escala de las construcciones, en relación al paisaje natural y al entorno urbano.

No se establecen nuevos desarrollos, más allá de la incorporación al suelo urbano, en la zona sur del municipio de una bolsa de terrenos a clasificar como suelo urbano consolidado.

2. En cuanto a la clasificación del suelo, cabe destacar los siguientes aspectos:

• Suelo Urbano: El sistema residencial actual comprende el desarrollo del núcleo principal de Vierlas. Por sus características tradicionales de desarrollo y en función de las previsiones, procede hacer un análisis de lo existente, para proceder a su ajuste y reforma en su caso.

Las disfunciones aparecen en el perímetro del núcleo en su área Sur, en que se producen innumerables traseras de manzanas en contacto con espacio rural.

El ajuste debe ceñirse al parcelario existente, salvo en propiedades muy extendidas, en que se dividirá funcionalmente los usos urbano y rural.

• Suelo Urbanizable: No se proyecta suelo urbanizable en el municipio.

• Suelo No Urbanizable: Se diferencia entre las categorías de genérico y especial.

Suelo No Urbanizable Genérico:

El plan general permite otorgar licencia 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. Se exigirá que exista una sola vivienda por parcela, que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes.

La autorización de usos en suelo no urbanizable genérico remite a los artículos 30 y 31 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón.

Suelo No Urbanizable Especial:

Se incluyen en este tipo de suelo los siguientes:

1. Los de protección o policía del dominio público:

—Red Provincial de Carreteras.

—Zonas de protección de la carretera provincial CV-679.

—Red de Alta Tensión.

—Yacimientos arqueológicos.

2. Otros:

—Redes de infraestructura de abastecimiento y depuración de Aguas.

—Área de protección de la Vía Verde.

Se deberán completar a la vista de la existencia de montes de utilidad pública (Valcardera), cauces (Río Orbo) y vías pecuarias en el término municipal.

3. En cuanto a los Sistemas Generales y dotaciones locales cabe destacar que no se identifican como tales los Sistemas Generales en la documentación gráfica, cuestión a subsanar en el documento definitivo. En el plano de estructura territorial se indica la existencia de un centro de transformación, un depósito de agua, y la ubicación de la EDAR en proyecto, así como la red viaria, caminos vecinales y la ubicación de la vía verde del Tarazónica, antiguo trazado que el tren del mismo nombre recorría desde Tarazona a Tudela.

Respecto a las dotaciones locales, se plantea una nueva zona verde al sur del núcleo.

4. En cuanto a las previsiones de vivienda, el documento aportado indica que la demanda de segunda residencia se ha incrementado en los últimos años debido a la proximidad con la comarca Navarra de Tudela, así como por el retorno de antiguos vecinos.

La disposición de suelo vacante en el casco urbano no es efectiva, porque no es atractivo por su accesibilidad y condiciones de soleamiento y salubridad. Además el mercado de suelo de los pequeños municipios es estructuralmente rígido.

La oportunidad de ofrecer incentivos a la población originaria del municipio ó comarca, emigrada a zonas más lejanas, debe de hacerse mediante oferta turística, pero acompañada de una oferta posibilista de suelo y vivienda.

La opción de una previsión de suelo, con carácter de extensión, como suelo urbano consolidado, podría venir justificada por la obtención de un suelo para equipamiento, una zona de jardines o verde y aparcamiento, en una zona perimetral del casco.

Por otro lado, permitiría darle una configuración regularizada al borde urbano Sur del casco urbano, creando unos accesos alternativos que serían útiles por razones de Protección Civil, entre otros.

Las actuaciones de favorecer la rehabilitación vienen favorecidas por beneficios fiscales y económicos en acciones sectoriales de otras Administraciones.

5. Respecto a la protección del Patrimonio Cultural se identifican los siguientes bienes:

• Yacimientos arqueológicos y Paleontológicos: 1-ARQ-ZAR-012-281-001 Fosa común.

• Otros: Iglesia de San Miguel, ruinas del castillo y Peirón de la Virgen del Pilar.

6. Por lo que respecta al sistema de gestión, el documento aportado indica que la urbanización se realizará en régimen de obras públicas ordinarias.

Noveno. — Tras el análisis de la documentación aportada cabe efectuar las siguientes consideraciones:

1. Por lo que respecta al procedimiento ha de indicarse lo siguiente:

Sin perjuicio de los informes posteriores que deberá emitir el Consejo Provincial de Urbanismo, en la fase anterior a la aprobación provisional en relación a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos procedimentales que no permitan continuar la tramitación, así como en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, del análisis del Avance presentado en este momento de la tramitación se deducen una serie de cuestiones que deben tenerse en cuenta para el desarrollo posterior del Plan, resultando vinculantes las relacionadas con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y la clasificación del suelo, si las hubiere.

La documentación del Plan General que deberá ser presentada se cita en el artículo 47 del TRLUA. El municipio cumple los requisitos necesarios para poderse acoger al régimen urbanístico simplificado regulado en el Título Séptimo del TRLUA, pudiéndose dotar de un plan general simplificado cuyas determinaciones específicas se regulan en dicho título, ya que no se pretende clasificar suelo urbanizable no delimitado. De optarse por un plan simplificado, se podrá modular la exigencia, extensión y nivel de detalle de sus determinaciones y documentación, atendiendo a las características del plan general y las superficiales, demográficas y de complejidad territorial, urbanística, ambiental o de otro orden del municipio; de conformidad con el artículo 290.6 del TRLUA. Deberá contar con el correspondiente catálogo urbanístico, no resultando necesaria la inclusión en el mismo de los bienes declarados de interés cultural, catalogados o inventariados según la legislación de Patrimonio Cultural Aragonés, que se regirá directamente por dicha normativa sectorial.

Dicha documentación se deberá ajustar a lo establecido por el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

De optarse por un plan general simplificado, cuya decisión deberá quedar señalada en la memoria Justificativa, y siempre que se mantenga la determinación de no clasificar suelo urbanizable, no será preciso el trámite ambiental señalado en el artículo 48, siempre y cuando el órgano ambiental haya emitido informe favorable previo a la aprobación municipal.

Previamente a la aprobación inicial se solicitarán los informes que conforme a la legislación sectorial se deban recabar en este momento, en particular, los informes que deben emitir:

—Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte:

—Dirección General de Patrimonio Cultural.

—Diputación Provincial de Zaragoza:

—Servicio de Infraestructuras, Vías y Obras.

Se deberá consultar asimismo a los departamentos del Gobierno de Aragón competentes en materia de educación, sanidad y servicios sociales sobre la necesidad de reservas de suelo como sistemas generales para aquellos usos. Concretamente:

—Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte.

—Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia.

También se consultará al Instituto Aragonés del Agua en relación a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, y a la Confederación Hidrográfica del Ebro en relación a la viabilidad de los desarrollos previstos.

Tras la aprobación inicial se recabarán los restantes informes sectoriales cuya emisión, resultando igualmente preceptiva, no es precisa, por legislación, con carácter previo a dicha aprobación inicial. Así pues, además de los informes sectoriales en materia de Patrimonio Cultural Aragonés y carreteras, se deberán recabar, entre otros, los siguientes informes:

—Departamento de Política Territorial e Interior.

—Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.

—Dirección General de Ordenación del Territorio

—Instituto Aragonés del Agua.

—Confederación Hidrográfica del Ebro.

—Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

—Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

2. Por lo que respecta al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio:

• La memoria del Avance justifica el crecimiento previsto en los motivos indicados en el fundamento de derecho octavo.

• El modelo de evolución urbana planteado parece suficientemente justificado, planteándose un desarrollo contenido, sin creación de nuevos núcleos de demanda de servicios y en continuidad con el consolidado, evitando consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.

• El Avance no contiene estudio que cuantifique la cantidad de vivienda planificada. En la memoria de la Revisión deberán quedar suficientemente acreditadas las previsiones, de tal modo que se justifique la adecuación de las mismas a las necesidades del municipio, puesto que, si bien el crecimiento planteado parece moderado en términos de superficie, no se indican densidades, número de viviendas, ni edificabilidades previstas.

• El documento no contempla reservas de terrenos para la construcción de vivienda protegida, justificada en la escasez de demanda de vivienda existente en el municipio. De conformidad con el artículo 5 de la Ley 24/2003 de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida de Aragón, no existe obligación para este municipio de establecer tales reservas, al situarse su población por debajo de los 3.000 habitantes.

• Se incluye asimismo un avance de las acciones destinadas a rehabilitar los espacios y la edificación en los núcleos urbanos existentes de forma que se garantice un adecuado desarrollo y calidad de vida de los ciudadanos. Se deberán precisar en el nuevo Plan General las acciones destinadas a rehabilitar los espacios y la edificación en los núcleos urbanos existentes.

• Se establece un horizonte temporal de gestión de 15 años.

3. En cuanto a la clasificación de suelo:

• Respecto al Suelo Urbano ha de indicarse que el art. 12 del TRLUA señala los requisitos que permiten la configuración de un suelo como urbano. Respecto a la incorporación, en la zona sur del núcleo, de una bolsa de terrenos como Suelo Urbano Consolidado, a ejecutar mediante obras públicas ordinarias, se enmarcaría en el supuesto contemplado en la letra c) del citado precepto (consolidación parcial). Cabe indicar que estos suelos, para que puedan llegar a contar con servicios urbanísticos suficientes, no parece que baste con la ejecución de actuaciones aisladas, por lo que la clasificación más adecuada sería la de Suelo Urbano No Consolidado sujeto a actuaciones integradas en su ejecución, siendo necesaria, en su caso, la delimitación de una o varias Unidades de Ejecución.

• Dado que la Revisión del Plan General no contempla suelo urbanizable, y el municipio cuenta con los requisitos para poder acogerse al régimen urbanístico simplificado, cabe señalar la posibilidad de disponer de zona de borde, conforme a lo establecido en el artículo 285 de la Ley de Urbanismo de Aragón, si así se determina expresamente en el Plan General.

• Respecto al Suelo No Urbanizable, deberá fijarse el régimen de protección de las diferentes categorías de suelo no urbanizable establecidas, especificándose las actividades prohibidas, actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos.

Únicamente se identifica el suelo no urbanizable genérico y especial en la documentación gráfica, así pues, esta pormenorización deberá efectuarse en el documento que se someta a aprobación inicial.

El plan general permite otorgar licencia 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.

En cuanto a los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Especial deberán ajustarse a la definición establecida en el art. 18 del TRLUA. Así, por ejemplo, deberá incluirse en los mismos el monte de utilidad pública de Valcardera o el cauce del Río Orbo (que, por otro lado, deberá identificarse claramente en planos).

4. Respecto a los Sistemas Generales:

• Deberán reflejarse en los planos correspondientes.

• El Avance no fija una ratio mínima de espacios libres públicos por habitante. Según las superficies señaladas, con las zonas verdes ubicadas en el núcleo se supera ampliamente la ratio de 5 metros cuadrados por habitante que por defecto fija la Ley de Urbanismo en caso de que no se prevea o justifique adecuadamente otra diferente. Por otro lado, el propio régimen urbanístico simplificado, de acuerdo con el artículo 287 de la Ley de Urbanismo, permite la adaptación justificada de las reservas exigibles para sistemas generales.

• De acuerdo con el artículo 40.1.b de la LUA, deberá diferenciarse los sistemas generales de titularidad pública, de los de titularidad privada y uso público si los hubiere.

• Respecto a la futura ubicación de las estaciones depuradoras de aguas residuales se deberá indicar el modo de obtención de los terrenos necesarios si no fuesen de titularidad municipal. En todo caso, los datos relativos a las cargas económicas derivadas de las actuaciones descritas que recaigan sobre el Ayuntamiento, en su caso, serán incorporados al estudio económico-financiero del PGOU.

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

Primero. — Informar el Avance del PGOU de Vierlas en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Vierlas y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Tercero. — Publicar el presente informe en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

* * *

2. **Biota:** *Informe al avance del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2014/203.*

Visto el expediente relativo al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Biota, se han apreciado los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero. — El 11 de diciembre de 2014 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, solicitud de consulta, formulada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, relativa al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Biota.

Segundo. — La documentación del Avance, fechada en junio de 2014 y remitida por el INAGA, es la siguiente:

—Memoria Descriptiva y memoria del Avance, en un único documento. Fecha de redacción: junio de 2014.

—Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental. Fecha de redacción: junio de 2014.

—Planos de información: PI-1 Estructura territorial, PI-2 Usos del suelo, PI-3 Planeamiento, PI-4 Servicios (abastecimiento, saneamiento, alumbrado y recogida de residuos, pavimentos urbanos), PI-7 Estado de la edificación, PI-8 Mapa de riesgos. Fecha de elaboración: abril de 2014. No se aporta el plano de Estructura Catastral ni el de Alturas de la Edificación.

—Planos de Avance de la Ordenación: PO-1 Estructura orgánica, PO-2 Ordenación del suelo.

Tercero. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de febrero de 2015, relativos al expediente de Avance de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013 de 7 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

Fundamentos de derecho;

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, es el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Segundo. — El art. 48 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece, en cuanto a la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, una regulación novedosa. A diferencia de la regulación anterior, en la que el Consejo Provincial de Urbanismo únicamente intervenía en el momento final de la tramitación del PGOU - con la aprobación definitiva -, en la nueva se prevé una intervención del órgano autonómico en las diferentes fases por las que atraviesa el PGOU.

Así, el Consejo Provincial de Urbanismo intervendrá en tres momentos diferenciados:

4. Tras el trámite de Avance: mediante la consulta formulada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, prevista en el art. 48.2 de la Ley.

5. Tras la aprobación inicial, en los términos previstos en el art. 48.5 de la Ley.

6. Tras la aprobación provisional, a los efectos de proceder a la aprobación definitiva (art. 49 del citado cuerpo legal).

Tercero. — De conformidad con el artículo 48.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se incide en el carácter de alternativas que ha de tener el Avance. Del mismo modo, se precisa que el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo, atendiendo a la consulta formulada por el INAGA, tendrá carácter vinculante en cuanto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Cuarto. — El documento de Avance de los Planes Generales de Ordenación Urbana es un documento preparatorio que hunde sus raíces en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, y en el posterior Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, cuya virtualidad como normas supletorias han confirmado infinidad de sentencias de nuestro más alto tribunal. Desde la citada normativa, aquel trámite se ha ido expandiendo a nivel autonómico a otras normas que se han ido elaborando en nuestra Comunidad, comenzando por el vigente Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero, y continuando por la Ley 3/2009, de 17 de junio, modificada de modo sustancial por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y ahora finalmente recogido en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. Este carácter preparatorio del Avance es recogido por nuestro Tribunal Supremo cuando en Sentencia de 19 de febrero de 1992 establece lo siguiente respecto de aquel documento: "… su finalidad es puramente interna y preparatoria del planeamiento".

Quinto. — De los preceptos contenidos en la normativa indicada, se deduce que dicho documento preparatorio tiene mero carácter orientativo e indicativo, pero nunca normativo. Así, el artículo 28 del texto refundido de la ley del Suelo de 1976 indica, en su apartado primero, que los avances se redactarán con la finalidad "de que sirvan de orientación", y en el apartado tercero de que su aprobación "solo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los Planes y Proyectos definitivos", con lo que inferimos a contrario sensu que nunca tendrá efectos normativos ad extra. La propia sentencia del Tribunal Supremo mencionada ut supra lo corrobora diciendo de los Avances que "… a diferencia de los Planes no tienen carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo".

Abundando y complementando lo dicho en el apartado anterior, el documento de avance tiene un mero carácter de acto de trámite en el procedimiento de planeamiento según confirma nuestro más alto tribunal a través de distintas sentencias. Así, por ejemplo, la STS de 27 de marzo de 1996 manifiesta que "si la aprobación de un avance de planeamiento solo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los planes y proyectos definitivos, entonces no cabe duda que es un acto de puro trámite que solo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados".

Complementando la naturaleza jurídica de este trámite del planeamiento general, decir que la participación de particulares e instituciones en dicho documento se realiza a título de meras sugerencias o recomendaciones y nunca como alegaciones, no teniendo dichos intervinientes en tal momento procedimental el carácter de interesados en el procedimiento sino simplemente el de meros ciudadanos. Para ello se abrirá un período de exposición pública de al menos un mes destinado a que se puedan exponer otros criterios u orientaciones distintas al planeamiento en estudio y establecer las oportunas comparaciones y parangones de cara a elegir el planeamiento más acorde a las concretas circunstancias espacio-temporales.

Sexto. — El municipio de Biota cuenta en la actualidad con unas normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como instrumento de planeamiento urbanístico vigente, cuya Revisión fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo de fecha 29 de noviembre de 2000 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza. En este Acuerdo, también se ordenó la publicación del texto refundido de dichas normas (BOPZ de 16 de mayo de 2001).

Esta Revisión de normas sufrió una única modificación que fue informada favorablemente por Acuerdo de 26 de octubre de 2000 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Biota el 26 de febrero de 2001.

Según el Ayuntamiento de Biota, el desarrollo del PGOU ha sido más bien escaso desde su aprobación, centrado casi exclusivamente en el desarrollo de Unidades de actuación en Suelo Urbano No Consolidado. Es decir, se ha basado, principalmente, en la definición del perímetro del núcleo y la adecuación de varios vacíos urbanos que persisten actualmente dentro del tejido urbano ya consolidado. El estado de desarrollo de los distintos tipos de suelo, desde el año 2000 hasta la actualidad es el siguiente:

—Unidad de Ejecución núm. 7: Se desarrolla mediante los correspondientes Proyectos de Ejecución.

—Sector industrial: sito en el barrio de la Venta-Saso, desarrollado mediante Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

Respecto al resto de unidades de ejecución planteadas en el Plan vigente, no se han desarrollado y tampoco se tienen previsión inmediata sobre su ejecución.

Séptimo. — Parte del territorio de Aragón tiene aprobada una legislación de ámbito comarcal o supracomarcal que debe ser tenida en cuenta en la elaboración del planeamiento urbanístico. En este caso le sería de aplicación la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, aprobada por Decreto 207/2014 de 2 de diciembre, que clasifica al municipio dentro del Rango IV, así como las Directrices Ganaderas.

Indicar por último que, conforme a la Ley 10/2012, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, que modifica la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, en municipios con población de derecho no superior a tres mil habitantes no existirá obligación de reserva de suelos con dicha finalidad, -como es el caso de Biota-, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento.

Octavo. — Por lo que se refiere a la caracterización geográfica del municipio, nos encontramos dos núcleos de población, Biota y Malpica de Arba. La altitud media del municipio es de 490 metros y su superficie de 128,8 kilómetros cuadrados, aproximadamente. Limita al norte con los Municipios de Uncastillo y Layana; al sur, con Ejea de Los Caballeros; al este, con Luesia y Asín; y al oeste, con Sádaba.

Por lo que respecta a los factores demográficos, según el Padrón Municipal de habitantes del Instituto Aragonés de Estadística, actualizado a 14 de noviembre de 2014, la población es de 1.036 habitantes; 1.018 pertenecen al núcleo de Biota y 18 al de Malpica de Arba. No se registra ningún habitante clasificado como "diseminado". La evolución de la población en los últimos 25 años es claramente regresiva.

La población de 65 y más años supone un 31,7% (20,2% en Aragón), siendo la edad media de 49,7 años (43,6 años en Aragón).

Noveno. — Dentro del Avance se proponen varios modelos o alternativas de planeamiento: la 0, o de mantenimiento de la situación existente; la 1, de gran crecimiento periférico; y, finalmente, la 2, que opta por el crecimiento moderado. En la elaboración del Plan se opta por este último modelo. Dicha alternativa número 2 se establece como la más acorde con los objetivos propuestos por la propia corporación municipal y con los principios básicos de desarrollo sostenible. Se propone un crecimiento urbanístico integrador, al dar continuidad a las tramas urbanas y a los tejidos existentes. Con estas premisas, el PGOU diseña una estrategia de desarrollo basada en los siguientes ejes generales:

—Equilibrio de desarrollo interno y externo de la ciudad.

—Opción por un crecimiento cualificado frente a crecimiento extensivo.

—Programación de suelo suficiente para la implantación de actividades productivas.

De otra parte, el Avance del Plan General realiza una clasificación del suelo municipal de Biota en:

—Suelo Urbano (S.U.).

—Suelo Urbanizable (S. Uz – D).

—Suelo No Urbanizable (S.N.U.).

Décimo. — Por lo que respecta a la clasificación de Suelo Urbano, en el Avance de PGOU de Biota se clasifican las siguientes superficies, en las categorías de consolidado y no consolidado.

Clase de Suelo	*Núcleo*	*Superficie m²*	*Porcentaje %*
Suelo Urbano Consolidado	Biota	426.820,78	87,47
	Malpica de Arba	20.816,82	4,27
Total SU-C		447.637,60	91,74
Suelo Urbano No Consolidado	Biota	40.313,25	8,26
	Malpica de Arba	0,00	0,00
Total SU-NC		40.313,25	8,26
Total S.U.		487.950,85	100,00

El Ayuntamiento de Biota indica que, en el núcleo concreto de Biota, se ha optado por mantener, aproximadamente, los suelos actuales, excepto el área de equipamiento destinada a las piscinas y el polideportivo, que se han clasificado como suelo no urbanizable ya que ocupan zonas inundables del río Arba.

El criterio general adoptado ha sido la adaptación del suelo urbano al límite de las construcciones existentes hacia la periferia del núcleo. En el barrio antiguo se han incorporado terrenos como suelo urbano consolidado en la zona sur, suprimiendo varias unidades de actuación (UE-3, UA-4 y UE-5) contempladas en las NNSS Municipales vigentes ya que se trata de áreas que, según el Ayuntamiento, cuentan con todos los servicios establecidos en la legislación urbanística vigente, con un alto grado de antropización y construcciones ya consolidadas. El Ayuntamiento, también aclara que en dichas zonas se incluye un fondo de 20 metros como suelo urbano consolidado, donde se podrán realizar las operaciones urbanísticas que establezca el nuevo PGOU.

En el Avance se señala que la zona descrita en el párrafo anterior enlaza con una serie de construcciones agrupadas totalmente consolidadas, ya que cuentan con todos los servicios urbanísticos necesarios. Se especifica que se trata de manzanas de uso residencial y pequeños almacenes agrícolas tradicionales, que, por los motivos indicados se incluyen en el suelo urbano consolidado de Biota.

El Ayuntamiento explica, asimismo, que en la zona este del núcleo, donde se ubican los depósitos de agua municipales, también se ha realizado una operación de reajuste, limitando ciertas zonas residenciales a un fondo de 20 metros. Además, indica que se ha desclasificado ciertas parcelas como equipamiento, ya que según los datos facilitados se trata de parcelas privadas.

Cabe hacer las siguientes observaciones respecto del suelo urbano consolidado:

—En primer lugar es preciso indicar que parte del suelo urbano consolidado calificado con un uso residencial en el núcleo de Biota se encuentra afectado por la lámina de inundación correspondiente a la avenida de período de retorno de 500 años —esta información se obtiene del SIT Ebro—. En concreto, está afectado el ámbito de suelo urbano consolidado de la zona de manzana cerrada, situado al norte de la UE-1. Se estima que esa Unidad de Ejecución también se encuentra afectada por dicha lámina de inundación, así como el equipamiento situado al sur de la UE-1 que se incluye dentro del suelo no urbanizable genérico aunque la categoría adecuada de esta clase de suelo ha de ser la de especial.

Se recuerda asimismo que, según lo establecido en los art. 16 y 18 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de los riesgos de cualquier índole, -en este caso, por el riesgo de inundación-, habrán de clasificarse como suelo no urbanizable especial.

No obstante, será necesario recabar por ese Ayuntamiento consulta del órgano competente en materia de protección de cauces, es decir, la Confederación Hidrográfica del Ebro, sobre la viabilidad de los desarrollos previstos. También, una vez aprobado inicialmente el nuevo PGOU de BIota, ese Ayuntamiento deberá recabar el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro acerca de los estudios hidrológicos y de inundabilidad de los cursos fluviales existentes en el municipio de Biota, en especial de los que afectan al suelo urbano y a los desarrollos previstos, así como el informe favorable de la Dirección General de Interior acerca de aquellos aspectos de su competencia.

—En segundo lugar, por lo que se refiere al conjunto del suelo urbano consolidado que se clasifica, es preciso señalar la necesidad de justificar y grafiar en los planos correspondientes, la existencia de los servicios urbanísticos suficientes exigidos en el art. 12 a) del TRLUA, y/o justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 12 d) del TRLUA —los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo—, en algunos ámbitos de suelo clasificados y categorizados como tal —por ejemplo, en el núcleo de Biota, los terrenos calificados con un uso residencial en la zona de manzana cerrada situados junto a los depósitos de agua y al norte de la UE-2 (abastecimiento, suministro de energía eléctrica)—; los terrenos calificados con un uso residencial en la zona de manzana cerrada, situados al norte del núcleo de Biota y junto a la carretera provincial CV-628 (abastecimiento, fundamentalmente); los terrenos calificados con un uso industrial situados al norte y este del único sector de suelo urbanizable delimitado que se clasifica (abastecimiento, saneamiento, suministro de energía eléctrica); los terrenos calificados con un uso residencial en la zona de edificación abierta, situados al oeste de los anteriores (abastecimiento, saneamiento, suministro de energía eléctrica).

—En el núcleo de Malpica de Arba habrá de tenerse en cuenta, en primer lugar, la posible afección al Monte de Utilidad Pública denominado Z0206, lo que obligaría a su clasificación como suelo no urbanizable especial, de acuerdo con el art. 33 de la Ley de Montes de Aragón. No obstante, a este respecto se tendrá en cuenta lo que establezca el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) en su informe preceptivo.

—De otra parte, de clasificarse el suelo de este núcleo como suelo urbano consolidado habrá de justificarse y grafiarse en los planos correspondientes, la existencia de todos los servicios urbanísticos suficientes exigidos en el art. 12 a) del TRLUA, del mismo modo que se exige para el núcleo de Biota, res-

pecto de un pequeño conjunto de edificaciones situadas al noreste del núcleo (saneamiento, suministro de energía eléctrica, fundamentalmente).

—Además, habrá de aportarse el plano que refleje la red de suministro de energía eléctrica en ambos núcleos urbanos, Biota y Malpica de Arba, -solo se aporta el de la red de alumbrado municipal.

Por lo que se refiere al suelo urbano no consolidado, el Ayuntamiento de Biota indica que en las unidades de actuación definidas en las NNSS vigentes, se han llevado a cabo operaciones de reajuste y adaptación, ya que la realidad actual del núcleo es diferente a la del momento de redacción de dichas normas Subsidiarias.

Así, la unidad de actuación núm. 1 (UA -1) prevista en las NNSS, se suprime y se clasifica como suelo urbano consolidado. Se trata de un área ya enclavada en la zona consolidada del núcleo y no es necesario desarrollar su crecimiento mediante una unidad de ejecución. Se elimina, también, el vial previsto y las alineaciones ligadas al mismo, ya que no es necesario para la movilidad peatonal y motorizada del núcleo. El Ayuntamiento también justifica la eliminación de la UA-1 en que no comporta beneficios a la estructura urbana, rompiendo la manzana compacta y conectando dos puntos sin especial interés urbanístico; los viales existentes en esa zona son suficientes para su buen funcionamiento a nivel urbanístico.

La unidad de actuación 2 (UA-2) se mantiene, renombrándose como unidad de ejecución núm. 1 (UE-1) aunque, según lo indicado en el Avance, se han definido nuevas alineaciones que aportan mayores beneficios y se ajustan de manera más adecuada a la realidad urbanística de la zona. Se recuerda que el planteamiento y/o futuro desarrollo de la UE-1 está condicionado a lo que establezcan tanto la Confederación Hidrográfica del Ebro como la Dirección General de Protección Civil en sus respectivos informes preceptivos.

La unidad de actuación núm. 6 (UA-6) se mantiene y amplía, incluyendo la parcela colindante. Según el Ayuntamiento, se plantea de forma similar a la existente, con alineaciones prácticamente igual a las anteriores. También, se indica que, a pesar de que esta unidad no se ha llegado a desarrollar en su momento, se ha decidido mantenerla y ampliarla ya que responde a actuaciones en vacíos urbanos intersticiales de la trama urbana y de definición de las zonas periurbanas. Se renumera como unidad de ejecución núm. 5 (UE-5).

Las unidades de actuación núm. 7, 8 y 9 se mantienen, y se agrupan en una única actuación como unidad de ejecución núm. 2 (UE-2). En el Avance se señala que se lleva a cabo la ampliación de sus límites, incluyendo grandes parcelas anexas a esta, y se definen nuevos viales y alineaciones que otorgan continuidad a las manzanas ya consolidadas más próximas.

Por otro lado, en el punto de conexión entre los dos barrios que conforman Biota, y junto al curso del río Arba, se han previsto dos nuevas unidades de ejecución (UE-3 y UE-4) que se desarrollan a ambos lados del paseo y la carretera. Según el Ayuntamiento de Biota, se trata de establecer un nexo mediante la prolongación de la trama urbana entre los dos barrios, la parte alta del núcleo y la zona de entrada al municipio. En la UE-3 se pretende plantear otro paseo peatonal, en el que predominen los elementos vegetales, homólogo al ya existente en el otro margen de la carretera. De esta manera, según el Avance, en la zona que hace de vínculo entre los dos barrios, se caracterizará por la presencia de abundante vegetación, aportando armonía al entorno y contribuyendo a la conservación natural del paisaje.

En el Avance también se indica que se proponen nuevas normas Urbanísticas aplicables al núcleo que favorezcan la coexistencia de diferentes usos, el desarrollo de diferentes tipologías edificatorias y la regulación en general de los parámetros generales de los crecimientos que se exponen.

A continuación se incluye un cuadro resumen de las superficies de las unidades de ejecución que se definen en el nuevo PGOU de Biota:

Suelo Urbano No Consolidado SU-NC	Superficie m²
UE-1	3.855,12
UE-2	8.170,43
UE-3	10.175,42
UE-4	7.436,03
UE-5	10.676,25
Total SU-NC	487.950,85

También, se recuerda que en el suelo urbano se han de cumplir las condiciones de la ordenación estructural, relativas a esta clase de suelo, establecidas en el art. 40 del TRLUA (los apartados a), c), f), g), j) son los que se consideran aplicables a este caso). Es decir, en el suelo urbano no consolidado, deberán diferenciarse las unidades de ejecución o sectores y el tipo de actuación urbanística integrada que los desarrollará. Asimismo, se determinará si la ordenación pormenorizada se realiza desde el plan general o se deriva a un plan especial de desarrollo —en el caso de Biota parece, en principio, que las unidades de ejecución que se definen se ordenarán directamente en el PGOU, dada su limitada entidad—. En el caso de que se definan áreas de rehabilitación urbana se incorporarán las determinaciones del programa de rehabilitación urbana. También, en el PGOU se deberán indicar los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para las áreas de desarrollo y deberá justificarse el equilibrio entre densidad y edificabilidad en los diferentes ámbitos y ajustarse en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y la normativa zonal aplicable en cada ámbito.

De otra parte, el PGOU habrá de definir, en su caso, los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural o su inclusión en el patrimonio cultural aragonés, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

Dentro de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU relativas al suelo urbano, habrá de incluirse el régimen de conservación previsto en las diversas áreas de suelo urbano no consolidado.

Undécimo. — En relación al Suelo urbanizable, se clasifica únicamente un sector de suelo urbanizable delimitado. No se clasifica ningún ámbito de suelo urbanizable no delimitado.

Clase de Suelo	Superficie (m²)	Porcentaje
Suelo urbanizable delimitado	26.963,09	40,16
Suelo urbanizable no delimitado	0,00	0,00
Total superficie urbanizable		100,00

Según el Ayuntamiento, se mantiene el suelo urbanizable delimitado industrial (SUZ-D/I) situado en el barrio de La Venta-Saso, sito en las inmediaciones de la cooperativa Nuestra Señora del Rosario. En el Avance se indica, también, que se reduce considerablemente su superficie hasta las 2,70 hectáreas ya que la previsión contenida en el planeamiento vigente supera las expectativas de crecimiento de la zona industrial de Biota. Se indica, asimismo, que para la delimitación de este sector se toma como referencia y límite físico los caminos existentes. En este caso se trata de suelos en los que históricamente se han localizado los crecimientos productivos del municipio. Se señala que la suave topografía del terreno, la ausencia de protecciones ambientales, y la próxima ubicación de la conexión con la infraestructura viaria de acceso al municipio (CV-626), aconsejan consolidar esta zona situada al oeste del núcleo como la más apta para acoger los usos industriales agrícolas, que por sus características e impacto que puedan causar sobre el medio ambiente y la población, no tienen cabida en otras zonas.

Además, el Ayuntamiento añade que los terrenos incluidos en el suelo urbanizable estarán sometidos a los mecanismos previstos en la legislación vigente para su desarrollo: elaboración de planeamiento complementario de acuerdo con las fichas de ordenación y gestión que se establezcan para cada uno de los sectores, cumplimiento de las obligaciones de reserva y urbanización de los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos públicos, así como cesión del aprovechamiento urbanístico.

Respecto a lo expuesto en los párrafos anteriores, cabe indicar que se considera necesario que el nuevo PGOU de Biota incluya en el PGOU una justificación acerca de la edificabilidad máxima prevista en el suelo industrial ya que, tal y como establece el art. 53.1 del TRLUA "La densidad y la edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo de ordenación adoptado, y, por tanto, proporcionadas a las características del municipio y ajustadas al uso dominante del sector correspondiente. Asimismo, deberán ser conformes con la capacidad y suficiencia de los servicios e infraestructuras que permiten la funcionalidad y movilidad adecuada de cada sector." Y, además, en el art. 53.2 se regla que en defecto de previsión y de adecuada justificación, el parámetro máximo de edificabilidad que se aplicará en los sectores de uso característico industrial o terciario será de medio metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (0,5 m²/m²).

Por otro lado, según el art. 40.1 f) del TRLUA, en el PGOU habrá de fijarse el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado que se definan y, también, el del conjunto de esa clase y categoría de suelo. También, en dichos sectores, podrá incluirse la ejecución de equipamientos con cargo a los mismos, siempre que tengan la consideración de dotaciones locales. De otra parte, el plan general ha de establecer los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, así como las prioridades de desarrollo. En defecto de previsión en el planeamiento, -como parece ser en el caso de Biota-, el plazo máximo para el suelo urbanizable será de veinte años.

Asimismo, el plan general deberá incluir las determinaciones del régimen de conservación de la urbanización previsto en las áreas de suelo urbanizable, así como las determinaciones que se establecen en el art. 43 del TRLUA

Duodécimo. — Por lo que respecta al Suelo No Urbanizable, se prevén las categorías de Genérico y Especial, a las que corresponden las superficies que se indican a continuación.

Clase de Suelo	*Categoría*	*Superficie m²*	*Porcentaje %*
Suelo No Urbanizable Especial	Protección del ecosistema natural (SNU-E/EN)	1.,873.800,00	13,22
	Protección del patrimonio cultural (SNU-E/EC)	No delimitado	No delimitado
	Protección de riesgos naturales (SNU-E/RN)	28.323.000,00	19,84
	Protección de la agricultura de regadío (SNU-E/P)	22.399.500,00	15,69
	Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES)	2.757.400,00	1,93
Total SNU-E		72.353.700,00	50,68
Suelo No Urbanizable Genérico		70.423.400,00	49,32
Total S.N.Uble.		142.777.100,00	100,00

a) En cuanto al suelo no urbanizable genérico, en la memoria del Avance se indica que en el suelo no urbanizable genérico no se establece ninguna protección específica, aunque será necesario regular el tipo de construcciones y demás actuaciones que se pueden permitir en función de sus características.

Se observa que dentro del suelo no urbanizable genérico se está incluyendo parte de los terrenos situados entre los dos barrios del núcleo de Biota en torno al río Arba de Luesia que en las normas Subsidiarias vigentes se clasifican en la categoría de especial. Algunos de ellos pueden estar afectados por riesgo de inundación. Por lo que, de cara a la fase de aprobación inicial deberá revisarse este extremo e incluir en el suelo no urbanizable especial los terrenos que corresponda, de acuerdo con lo establecido en los art. 16 y 18 del TRLUA. También, como ya se ha señalado con anterioridad, la zona de equipamientos situada al sur del núcleo urbano de Biota se incluye en el suelo no urbanizable genérico siendo que parte de ella puede verse afectada por la lámina de inundación. Por lo tanto, a la hora de decidir acerca de la clasificación de estos terrenos como suelo no urbanizable genérico y especial habrá de tenerse en cuenta, además de lo establecido en el TRLUA, las determinaciones que establezcan en sus respectivos informes preceptivos, tanto la Confederación Hidrográfica del Ebro, como la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.

b) De otra parte, en el nuevo PGOU de Biota se clasifica suelo no urbanizable especial en el que se establecen las siguientes subcategorías de protección:

—Suelo de Protección del ecosistema natural (SNU-E/EN) que comprende el conjunto de espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, se preservan mediante medidas especiales para mantener un cierto equilibrio ecológico, potenciarlos y/o mejorara su estado actual. En el término municipal se han considerado los siguientes tipos de suelo:

—Red Natura 2000 (SNU-E/EN-RN); se contemplan los terrenos afectados por el LIC ES2430065 Río Arba de Luesia, protegiendo una extensión de unos 25,17 Ha.

—Masas arbóreas y terrenos forestales (SNU-E/EN-MA); corresponde a los terrenos que constituyen el Monte Consorciado núm. Z-3086 “Dehesa Royal y Canteras”, donde se distinguen formaciones arbóreas significativas cerca del río. Abarca una extensión de unos 46,47 Ha.

—Montes de Utilidad Pública (SNU-E/EN-MP); incluye los suelos pertenecientes al Monte de Utilidad Pública núm. Z-0206 “EL Vedado”, con una extensión de unos 333,41 Ha.

—Otros espacios protegidos de interés (SNU-E/EN-EI); se clasifica dentro de este tipo de suelo los siguientes terrenos:

• Hábitats de interés comunitario, con una extensión de 306,17 Ha.

• Ámbito de protección del cernícalo primilla, con una superficie de 992,64 Ha.

• Embalse de San Bartolomé, que abarca una superficie de aproximadamente 183,52 Ha.

—Suelo de Protección del patrimonio cultural (SNU-E/EC), que son aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

—Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos (SNU-E/EC-YC): Suelos donde se localizan yacimientos arqueológicos y paleontológicos situados según coordenadas facilitadas por el departamento de Patrimonio y Cultura del Gobierno de Aragón.

—Suelo de Protección de riesgos naturales (SNU-E/RN), en los que se contemplan aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización.

—Riesgo por inundaciones (SNU-E/RN-IN): Se ha estudiado detenidamente las láminas de inundación del río Arba de Luesia, concluyendo con el posible perímetro de inundación del río a lo largo de su curso. Se trata de determinar la naturaleza y extensión del riesgo existente mediante el análisis de las amenazas potenciales y la evaluación de las condiciones de vulnerabilidad que pueden derivarse de la amenaza potencial, causando daños personales, a la propiedad y al medio ambiente. Se extiende sobre una superficie de unas 2.832,30 Ha.

—Suelo de Protección del ecosistema productivo agrario (SNU-E/P), son aquellos terrenos que se considera necesario preservar por sus valores ambientales, paisajísticos y productivos.

—Protección de la agricultura de regadío (SNU-E/P-RG); que incluye los suelos destinados a la agricultura de regadío de la zona sur del término municipal, situados a ambos márgenes del canal de las Bardenas. Se protegen no solo a nivel ambiental, sino también como valor productivo. Abarca unas 2.239,95 Ha.

—Suelo de Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES): Comprenden los suelos destinados al sistema de comunicaciones e infraestructuras, que incluye las vías de comunicación y transporte por carretera, ferrocarriles, canales y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas.

—Protección del sistema de comunicación e infraestructuras (SNU-E/ES-SC); entre los que distinguimos las carreteras de acceso a ambos núcleos CV-626 y CV-628, la A-127, con sus áreas de protección, además de la línea de alta tensión. Abarca una superficie de unas 110,08 Ha.

—Cauces públicos (SNU-E/ES-CP); constituido por el curso del río Arba de Luesia y el Canal de las Bardenas. Ocupa una superficie de 104,05 Ha.

—Vías pecuarias (SNU-E/ES-VP); entre las que encontramos:

• Colada Paso de la Palla Z-00624.

• Vereda del Corral de las Cuevas Z-00416.

• Cañada de Utorre Z-00185.

• Cañada de Longas a Asín Z-01140.

• Cordel de Luesia a Uncastillo y Bastanés Z-01267.

Abarcan una superficie de unas 61,61 Ha.

Se estima que la anterior clasificación y categorización propuestas en el Avance para el suelo no urbanizable especial se adecúa a lo establecido en los art. 16 y 18 del TRLUA, sin perjuicio de que pudiera incluirse cualquier otro ámbito que tuviera las características o condiciones mencionadas en los citados artículos.

No obstante, en fases posteriores de la tramitación de este PGOU, se considera que el Ayuntamiento de Biota deberá justificar que en el suelo no urbanizable en el que se pretenden establecer algunas protecciones que lo hagan merecedor de su categoría de especial —por ejemplo, el de protección de masas arbóreas y terrenos forestales, el de protección de hábitats de interés comunitario, el de protección del embalse de San Bartolomé—, esos valores que se pretende proteger se hayan puesto de manifiesto en un instrumento de planificación ambiental.

Por otro lado, de cara a la aprobación inicial deberán realizarse e incorporarse al nuevo PGOU los correspondientes estudios y mapas de riesgos que habrán de ser informados con carácter favorable por la Confederación Hidrográfica del Ebro y por la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.

Se reitera, asimismo, la necesidad de atender a las determinaciones que pudiese realizar el INAGA respecto de, entre otras cuestiones, la afección del Monte de Utilidad Pública Z0206 al núcleo de Malpica de Arba que se pretende clasificar como suelo urbano consolidado, -según el art. 33 de la Ley de Montes de Aragón, los terrenos ocupados por montes demaniales se han de clasificar como suelo no urbanizable especial.

También, se recuerda, en cuanto a la ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable, el plan general incluirá, además de las determinaciones que ya se han indicado a lo largo de este apartado, el régimen de protección de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable especial, de acuerdo con el art. 46.1 del TRLUA. Además, según el art. 46.3 los usos que no estén expresamente permitidos ni prohibidos por el planeamiento se considerarán autorizables con las condiciones establecidas por esta Ley y por la legislación sectorial, en especial, la relativa a la protección ambiental; y según el art. 46.4 el régimen de usos sobre suelo no urbanizable previsto en el plan general de ordenación urbana no condicionará el desarrollo de los planes y proyectos de interés general de Aragón, conforme a lo dispuesto en la legislación reguladora de los mismos.

Por último, se recuerda que, en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar si el PGOU no prohíbe este tipo de construcciones, -como parece que será el caso de Biota-, aunque siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 del TRLUA.

Decimotercero. — En materia de Sistemas Generales, del Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental se extrae que en el nuevo PGOU de Biota se recogen como sistemas generales los siguientes:

—Estación depuradora de aguas residuales.

—Cementerio de Biota y Malpica de Arba.

—Zona deportiva del complejo de las piscinas y polideportivo.

Asimismo, cabe comentar que en el planeamiento hoy vigente en Biota se recogen, también, como sistemas generales todos los correspondientes a espacios libres y zonas verdes, equipamientos e infraestructuras y no se recoge ninguna dotación o sistema local. Este municipio dispone de red de abastecimiento, mejorada en 2012 en los núcleos de Biota y Malpica de Arba, red de saneamiento en buen estado y EDAR desde el año 2008, red de gestión de residuos urbanos, red de alumbrado público, se estima que, lógicamente, también cuenta con una red de suministro de energía eléctrica aunque no se aporta ninguna descripción al respecto en la documentación del Avance.

El plan general deberá incluir como ordenación estructural, de acuerdo con el art. 46.1 b) del TRLUA, los sistemas generales, tanto municipales como de incidencia o interés supramunicipal, que aseguren la racionalidad y coherencia con el desarrollo urbanístico y territorial, la posibilidad de contar con servicios suficientes de transporte, abastecimiento energético, de agua y telecomunicaciones y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Deberá diferenciarse los de titularidad pública, por defecto, de los de titularidad privada y uso público. Como mínimo deberán comprender las reservas de terrenos precisas para los siguientes fines:

1. Espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerán en proporción adecuada a las necesidades

sociales y previsibles en función de los desarrollos planteados. No se incluirán en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales. El instrumento de planeamiento deberá fijar, en su memoria, la ratio mínima por habitante basándose en la naturaleza y características del municipio; ratio que deberá mantenerse en las posteriores modificaciones aisladas del plan que así lo requieran. A la hora de fijar la ratio por habitante, se tendrá en cuenta el entorno rural, la estructura urbana y la suficiencia de espacios a nivel de planeamiento general del municipio teniendo en consideración la disponibilidad de zonas naturales susceptibles de uso común que cubran adecuadamente dicha necesidad. En defecto de previsión o de adecuada justificación, se aplicará una ratio de cinco metros cuadrados por habitante.

2. Infraestructuras y equipamientos, municipales o de carácter supramunicipal, que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico y territorial de todo o parte del término municipal. Se prestará especial atención en la determinación de los suelos necesarios para la ubicación de equipamientos de carácter educativo, asistencial y sanitario.

En el Plan se deberán denominar Sistemas Generales aquellas infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, y Dotaciones Locales aquellas infraestructuras y equipamientos al servicio de áreas inferiores, tal y como fija el TRLUA. En el caso de que se definan sistemas generales privados, serán en todo caso complementarios de los mínimos exigidos por esta Ley y deberá hacerse constar este carácter en el plan, no siéndoles de aplicación el régimen del Capítulo V del Título IV del TRLUA. Conviene aclarar, también, que los equipamientos de titularidad privada serán en todo caso complementarios de los mínimos exigidos por esta Ley (dotaciones locales), no siéndoles de aplicación, tampoco, el régimen establecido en el mencionado Capítulo.

Decimocuarto. — En materia de Vivienda, en el nuevo PGOU de Biota no se aportan datos acerca de la previsión de la capacidad residencial extra del municipio de cara a un futuro en el suelo urbano no consolidado, -en el suelo urbanizable solo se plantean usos industriales. No obstante, se deberá aportar dicha información de cara a la fase de aprobación inicial, indicando las densidades residenciales máximas previstas. Es preciso indicar que la tendencia actual de la población de Biota, ya sostenida durante hace años, es a decrecer. Además, se estima conveniente realizar un estudio de la capacidad que, en este momento podría absorber el propio suelo urbano consolidado en caso de disponer de solares vacantes de edificación que pudiesen acoger este uso residencial. Este estudio, se basará en el análisis de la evolución de la población, que también ha de realizarse e incluirse en el nuevo PGOU, en el horizonte de gestión temporal máximo previsto que, en ausencia de otro dato, se entiende que es de 20 años. Se considera adecuado utilizar un ratio de 3 habitantes por cada vivienda. Según los resultados de dicho estudio, deberá reconsiderarse, en su caso, el planteamiento de alguno de los nuevos desarrollos residenciales previstos, -por ejemplo, las nuevas UE- 3 y UE-4.

Calificación en Suelo Urbano.

El Avance contiene la siguiente propuesta de zonificación en el suelo urbano:

—Zona de Casco Antiguo: comprende las tramas urbanas y ordenaciones más antiguas. Se corresponde con el núcleo original y conviene mantener la trama urbana, el tamaño de parcelas, alturas, volumetría, materiales y características constructivas.

—Zona de Manzana Cerrada: comprende las tramas urbanas en las que las edificaciones se disponen alineadas a vial, entre medianeras, configurando manzanas cerradas.

—Zona de Edificación Abierta: comprende las zonas en las que las edificaciones, exentos o agrupados entre sí, pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas a viales.

—Zona de Vivienda Unifamiliar: comprende las áreas que se caracterizan por tener un sistema de ordenación con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.

—Edificación Industrial en Manzana: corresponde a áreas de actividades destinadas principalmente a uso agrícola, y se encuentran ordenadas según alineaciones a vial.

—Edificaciones Industriales Aisladas: corresponde a las edificaciones aisladas en la parcela, con independencia de su volumen, y retranqueos.

—Zona de espacios libres: corresponde a los espacios en los que en principio se prohíbe la edificación.

—Zona de servicios urbanos: este tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificaciones destinadas a servicios urbanos, tales como depósitos, centros de transformación, etc.

—Zona de equipamiento: se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la asistencia social, la cultura y la vida de relación, ya existentes o que se hayan de obtener y construir, ya sean de carácter público o privado.

En las fases posteriores de desarrollo del nuevo PGOU de Biota, deberá concretarse, describirse y regularse con mayor detalle y claridad dicha zonificación, así como justificarse la compatibilidad de usos diferentes en una misma zona de ordenación y dar solución a los conflictos que, en su caso, puedan plantearse entre esos usos, -por ejemplo entre el industrial y el residencial.

El Plan deberá incluir, también, las normas urbanísticas, de tal forma que se encuentre regulada la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano, distinguiendo entre las categorías de consolidado y no consolidado.

Decimoquinto. — Por lo que se refiere al Catálogo, de la memoria Descriptiva del Avance se extraen los siguientes datos:

—Edificios catalogados como Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumentos, en el núcleo de Biota:

—Iglesia de San Miguel.

—Palacio de Los Condes de Aranda.

—Otras construcciones dignas de ser señaladas o protegidas en el nuevo PGOU, en el núcleo de Biota:

—Ermita de San José.

—Ermita de La Venta o Sagrada Familia.

—Antigua Nevera o Pozo.

—Puente del Ferrocarril.

—Matadero.

—Escuelas.

—Ruinas Iglesia tardorrománica.

—Patrimonio local catalogado como Bien de Interés Cultural, en el núcleo de Malpica de Arba:

—Castillo de Malpica de Arba.

—Patrimonio (carácter público o equipamientos) que se protegerá en el Catálogo del nuevo PGOU, además de otros edificios de carácter particular, en el núcleo de Malpica de Arba:

—Iglesia de nuestra Señora de Diasol.

—Casa Curro.

—Ermita de Santa Ana.

—Molino.

—Antiguas Escuelas.

—Antiguas Escuelas Femeninas.

—Antigua Casa Consistorial.

—Yacimientos arqueológicos. Los más destacados son:

—Bustum de San Jorge.

—Torres del Bayo.

Por lo tanto cabe recordar que, el PGOU establecerá las determinaciones de protección adecuadas para los elementos o espacios urbanos que por su singular valor o su inclusión en el patrimonio cultural aragonés requieran una especial protección. A tal efecto se incluirá como documento integrante del Plan el correspondiente Catálogo, de acuerdo con el artículo 47 del TRLUA.

Decimosexto. — En relación a las Determinaciones de gestión, en la documentación del Avance se señala que el nuevo PGOU de Biota solo prevé el desarrollo del suelo urbano consolidado y no consolidado y del suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

En el suelo urbano consolidado se prevén actuaciones asistemáticas.

En el suelo urbano no consolidado prevé un sistema de gestión indirecta por compensación o urbanizador. No obstante, el Ayuntamiento establece la posibilidad de considerar, en su momento, la oportunidad y conveniencia de recurrir al sistema de compensación como fórmula de actuación adecuada para la ejecución del planeamiento. Indica, asimismo, que se fijarán unos plazos para su ejecución desde la aprobación definitiva del Plan. Al tratarse de suelos de renovación urbana, que pretenden mejorar las condiciones del núcleo urbano, no se establece ninguna preferencia sobre ellos en relación a la secuencia de su ejecución. Según el Ayuntamiento se entiende que el desarrollo de cualquier unidad de ejecución logra parte de los objetivos previstos en el PGOU, aunque será con el desarrollo de todas cuando se alcance la plena funcionalidad del conjunto.

No se prevé, en ningún caso, la gestión del suelo por expropiación directa.

Por lo tanto, de cara a la tramitación de la aprobación inicial del nuevo PGOU de Biota, será necesario que en este se detallen los sistemas de gestión que se prevén en las distintas clases de suelo que se clasifican, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título IV: Gestión Urbanística y siguientes del TRLUA.

Decimoséptimo. — Del análisis del documento Avance aportado se desprenden una serie de cuestiones que deben tenerse en cuenta para el desarrollo posterior del Plan:

Documentación y tramitación.

• La documentación del Plan General que deberá ser presentada se cita en el artículo 47 de la TRLUA. Esta deberá contener un estudio económico sobre el impacto de la actuación en las haciendas públicas como se recoge en el artículo 47, del TRLUA y el artículo 58 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

• Dicha documentación se deberá ajustar a lo establecido por el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA). Además, se recuerda que el cumplimiento de la NOTEPA ha de permitir la posibilidad de manejo del nuevo PGOU de Biota mediante la aplicación informática correspondiente.

• En relación con la fase de Avance del PGOU de Biota que se está tramitando en este momento ha de consultarse, además de al órgano competente en materia de protección de cauces sobre la viabilidad de los desarrollos previstos, a los departamentos del Gobierno de Aragón competentes en materia de educación, sanidad y servicios sociales sobre la necesidad de reserva de suelo como sistema general de equipamiento educativo, sanitario o asistencial, - Secretaría General Técnica, Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos, del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deportes del Gobierno de Aragón, Servicio de Planificación y Ordenación de Servicios Sanitarios y Servicio de Planificación y Ordenación de Servicios Sociales, del Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia, Dirección General de Planificación y Aseguramiento, del Gobierno de Aragón-, así como a los órganos competentes en materia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento —es decir, al Instituto Aragonés del Agua—, sobre el estado de las redes en el municipio y su suficiencia ante las alternativas de desarrollo planteadas. Además, se solicitarán aquellos informes que conforme a la legislación sectorial deban requerirse antes de la aprobación inicial, en particular, en materia de patrimonio cultural (Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, del Gobierno de Aragón) y de infraestructuras de transporte terrestre (Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, Servicio competente en infraestructuras de transporte terrestre de la Diputación Provincial de Zaragoza), -también, se deberá solicitar, en este caso, el informe del Departamento competente en Vías Pecuarias del Gobierno de Aragón, es decir, del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente (Sección de Defensa de la Propiedad) de Zaragoza.

• Una vez que se proceda a la aprobación inicial del PGOU, el Ayuntamiento deberá recabar, entre otros, los informes sectoriales procedentes conforme al art. 48 del TRLUA , que se indican a continuación:

—Dirección General de Ordenación del Territorio del Departamento de Política Territorial e Interior, del Gobierno de Aragón.

—Dirección General de Conservación del Medio Natural del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, del Gobierno de Aragón.

—Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, del Gobierno de Aragón

—Instituto Aragonés del Agua.

—Confederación Hidrográfica del Ebro.

—Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial e Interior, del Gobierno de Aragón.

—Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Decimoctavo. — En síntesis:

A) Con respecto al modelo de evolución y ordenación estructural:

Según el artículo 39 de la TRLUA, el plan general de ordenación urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio incorporando las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el art. 40, ponderando el desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica. A este respecto se indica que en el nuevo PGOU de Biota no se aportan datos acerca de la previsión de la capacidad residencial extra del municipio de cara a un futuro en el suelo urbano no consolidado, -en el suelo urbanizable solo se plantean usos industriales. No obstante, se deberá aportar dicha información de cara a la fase de aprobación inicial, indicando las densidades residenciales máximas previstas.

B) Con respecto al Suelo Urbano.

a) Suelo urbano consolidado:

Debido a la proximidad del río Arba al núcleo urbano de Biota, una vez aprobado inicialmente el nuevo PGOU de Biota, el Ayuntamiento deberá recabar el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro acerca de los estudios hidrológicos y de inundabilidad de los cursos fluviales existentes en el municipio, en especial de los que afectan al suelo urbano y a los desarrollos previstos, así como el informe favorable de la Dirección General de Interior acerca de aquellos aspectos de su competencia.

En segundo lugar, por lo que se refiere al conjunto del suelo urbano consolidado que se clasifica, es preciso señalar la necesidad de justificar y grafiar en los planos correspondientes, la existencia de los servicios urbanísticos suficientes exigidos en el art. 12 a) del TRLUA .

En el núcleo de Malpica de Arba habrá de tenerse en cuenta, en primer lugar, la posible afección al Monte de Utilidad Pública denominado Z0206, lo que obligaría a su clasificación como suelo no urbanizable especial, de acuerdo con el art. 33 de la Ley de Montes de Aragón. No obstante, a este respecto se tendrá en cuenta lo que establezca el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) en su informe preceptivo. De otra parte, de clasificarse el suelo de este núcleo como suelo urbano consolidado habrá de justificarse y grafiarse en los planos correspondientes, la existencia de los servicios urbanísticos suficientes exigidos en el art. 12 a) del TRLUA, del mismo modo que se exige para el núcleo de Biota, respecto de un pequeño conjunto de edificaciones situadas al noreste del núcleo (saneamiento, suministro de energía eléctrica, fundamentalmente).

Además, habrá de aportarse el plano que refleje la red de suministro de energía eléctrica en ambos núcleos urbanos, Biota y Malpica de Arba, -solo se aporta el de la red de alumbrado municipal.

b) Suelo urbano no consolidado:

Respecto de las unidades de ejecución UE-3 y UE-4, que iban a servir de nexo de unión entre dos barrios, y dado que el ámbito carece de una red de servicios adecuada, deberá acreditarse la condición de suelo urbano de dichos terrenos.

Por otro lado, se recuerda que, en cumplimiento del art. 138 del TRLUA, las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de la superficie.

En las fases posteriores de desarrollo del nuevo PGOU de Biota, deberá concretarse, describirse y regularse con mayor detalle y claridad la zonificación, así como justificarse la compatibilidad de usos diferentes en una misma zona de ordenación y dar solución a los conflictos que, en su caso, puedan plantearse entre esos usos, -por ejemplo entre el industrial y el residencial.

El Plan deberá incluir, también, las normas urbanísticas, de tal forma que se encuentre regulada la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano, distinguiendo entre las categorías de consolidado y no consolidado.

C) Con respecto al suelo urbanizable.

Se considera necesario que el nuevo PGOU de Biota incluya en el PGOU una justificación acerca de la edificabilidad máxima prevista en el suelo industrial.

Por otro lado, según el art. 40.1 f) del TRLUA, en el PGOU habrá de fijarse el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado que se definan y, también, el del conjunto de esa clase y categoría de suelo.

Asimismo, el plan general deberá incluir las determinaciones del régimen de conservación de la urbanización previsto en las áreas de suelo urbanizable.

D) Con respecto al suelo no urbanizable.

De cara a la fase de aprobación inicial deberán revisarse las zonas inundables y clasificar como Suelo no urbanizable especial los terrenos que corresponda, de acuerdo con lo establecido en los art. 16 y 18 del TRLUA.

Deberán realizarse e incorporarse al nuevo PGOU los correspondientes mapas de riesgos, que habrán de ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Ebro y la Dirección General de Interior.

También, se recuerda, en cuanto a la ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable, el plan general incluirá, el régimen de protección de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable especial, de acuerdo con el art. 46.1 del TRLUA. Además, según el art. 46.3 los usos que no estén expresamente permitidos ni prohibidos por el planeamiento se considerarán autorizables con las condiciones establecidas por esta Ley y por la legislación sectorial, en especial, la relativa a la protección ambiental; y según el art. 46.4 el régimen de usos sobre suelo no urbanizable previsto en el plan general de ordenación urbana no condicionará el desarrollo de los planes y proyectos de interés general de Aragón, conforme a lo dispuesto en la legislación reguladora de los mismos.

E) Con respecto a los sistemas generales.

En fases posteriores:

Se deberá aportar información acerca de la red de telecomunicaciones.

Se recuerda que el Plan General deberá incluir como ordenación estructural, de acuerdo con el art. 46.1 b) del TRLUA, los sistemas generales, tanto municipales como de incidencia o interés supramunicipal, que aseguren la racionalidad y coherencia con el desarrollo urbanístico y territorial, la posibilidad de contar con servicios suficientes de transporte, abastecimiento energético, de agua y telecomunicaciones y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Deberá diferenciarse los de titularidad pública, por defecto, de los de titularidad privada y uso público.

La disminución de Sistemas Generales observada en el Avance con respecto al vigente instrumento de planeamiento, basada en la titularidad privada de las parcelas sobre los que recaían, no se considera adecuada. Deberá por tanto justificarse tal disminución. Asimismo, deberá incluirse en el Plan General, el sistema previsto para la obtención de los terrenos correspondientes (cesión obligatoria, ocupación directa o expropiación forzosa), y los datos relativos a las cargas económicas derivadas de las actuaciones descritas que recaigan sobre el Ayuntamiento serán incorporados en el estudio económico-financiero del PGOU.

F) Con respecto a la vivienda planificada:

Deberán aportarse datos concretos al respecto de cara a la fase de aprobación inicial, de acuerdo con lo indicado en el apartado “Modelo de evolución y ordenación estructural” de estas Conclusiones.

G) Otras previsiones y recomendaciones:

Será necesario que en el nuevo PGOU de Biota se aporte una información más concreta acerca de los sistemas de gestión que se prevén en las distintas clases de suelo que se clasifican, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título IV: Gestión Urbanística y siguientes del TRLUA.

Respecto a las explotaciones ganaderas existentes:

• Se identificarán las existentes.

• Además, se recuerda que, de incumplir las distancias al suelo urbano, se deberá atender a lo establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre

actividades e instalaciones ganaderas y en la Orden de 28 de febrero de 2011, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009.

Cuando se redacte el PGOU, se recuerda que deberá realizarse un estudio económico sobre el impacto de la actuación en las haciendas públicas como se recoge en el artículo 47, del TRLUA y el artículo 58 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

Se incluirá, como documento integrante del Plan, el correspondiente Catálogo, de acuerdo con el artículo 286.6 de la LUAr.

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

Primero. — Informar el Avance del PGOU de Biota en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Biota y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Tercero. — Publicar el presente informe en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

* * *

3. **Alcalá de Moncayo:** *Informe al avance del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2015/004.*

Visto el expediente relativo al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Moncayo, se han apreciado los siguientes

Antecedentes de hecho:

Primero. — El 7 de enero de 2015 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza solicitud de consulta, formulada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, relativa al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Moncayo.

Segundo. — El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Moncayo fue expuesto al público mediante publicación, en el BOPZ número 39, de 18 de febrero de 2010.

El 3 de noviembre de 2010 fue emitida la Resolución Conjunta de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo. Con fecha 13 de diciembre de 2010 fue emitido, por el INAGA, el documento de referencia.

El marco normativo actualmente aplicable (Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón – en adelante TRLUA-), recogiendo las novedades introducidas por la Ley 4/2013 de modificación de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, introduce una nueva regulación respecto al procedimiento de aprobación del Plan General, entre ellas la supresión del informe mediante resolución conjunta y la introducción de las consultas previas a la aprobación inicial que debe realizar el Ayuntamiento a determinados Departamentos del Gobierno de Aragón o la consulta al Consejo Provincial de Urbanismo, por parte del INAGA previa a la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico (antes denominado documento de referencia).

Según la disposición transitoria cuarta del TRLUA, relativa a los instrumentos en tramitación, el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial, pero bajo los principios de eficacia, economía procedimental y presunción de validez de los actos administrativos, aquellos trámites que por resultar sustancialmente idénticos en la regulación establecida originariamente por la Ley 3/2009 y la establecida tras su modificación por la Ley 4/2013, deben ser conservados, evitando su reiteración. En virtud de esto, fue emitida una circular conjunta de la Dirección General de Urbanismo y del INAGA, de 30 de junio de 2014, sobre criterios de aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, y sobre la convalidación de los trámites realizados antes de su entrada en vigor.

Para este concreto supuesto que nos ocupa, de un Plan General con documento de referencia notificado antes del 6 de agosto de 2013 y sin aprobación inicial, se fijan las reglas siguientes:

—No será necesario reiterar el trámite de información pública del avance, ni el de solicitud de informes ya efectuados que deban requerirse, conforme a la legislación sectorial, antes de la aprobación inicial.

—El Ayuntamiento hará, por plazo de un mes, las consultas exigidas por el artículo 48.1 y elevará simultáneamente solicitud de convalidación del documento de referencia al INAGA.

—El INAGA solicitará informe al Consejo Provincial de Urbanismo que, si lo considera conveniente, podrá limitarse a ratificar lo informado por la Dirección General de Urbanismo en el informe mediante resolución conjunta de las Direcciones Generales de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

—No será necesario reiterar por parte del INAGA el trámite de consultas para la elaboración del documento de referencia.

—El INAGA podrá bien convalidar el documento de referencia, bien revisarlo.

Con base a estas reglas, el INAGA solicita en este momento informe al Consejo Provincial de Urbanismo por si considera oportuno ratificar lo manifestado por la Dirección General de Urbanismo en su informe mediante Resolución Conjunta junto con la Dirección General de Ordenación del Territorio, de fecha 26 de noviembre de 2010.

Tercero. — La documentación del Avance, elaborada con fecha octubre de 2009 y remitida por el INAGA, es la siguiente:

—Memoria descriptiva.

—Memoria justificativa.

—Planos de información.

—Planos de ordenación.

—Anexos:

—Documentación Sector 2.

—Estudio hidrológico.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de febrero de 2015, relativos al expediente de Avance de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013 de 7 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho;

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General, es el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Segundo. — El art. 48 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece, en cuanto a la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, una regulación novedosa. A diferencia de la regulación anterior, en la que el Consejo Provincial de Urbanismo únicamente intervenía en el momento final de la tramitación del PGOU - con la aprobación definitiva -, en la nueva se prevé una intervención del órgano autonómico en las diferentes fases por las que atraviesa el PGOU.

Así, el Consejo Provincial de Urbanismo intervendrá en tres momentos diferenciados:

1. Tras el trámite de Avance: mediante la consulta formulada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, prevista en el art. 48.2 de la Ley.

2. Tras la aprobación inicial, en los términos previstos en el art. 48.5 de la Ley.

3. Tras la aprobación provisional, a los efectos de proceder a la aprobación definitiva (art. 49 del citado cuerpo legal).

Tercero. — De conformidad con el artículo 48.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se incide en el carácter de alternativas que ha de tener el Avance. Del mismo modo, se precisa que el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo, atendiendo a la consulta formulada por el INAGA, tendrá carácter vinculante en cuanto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Cuarto. — El documento de Avance de los Planes Generales de Ordenación Urbana es un documento preparatorio que hunde sus raíces en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, y en el posterior Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, cuya virtualidad como normas supletorias han confirmado infinidad de sentencias de nuestro más alto tribunal. Desde la citada normativa, aquel trámite se ha ido expandiendo a nivel autonómico a otras normas que se han ido elaborando en nuestra Comunidad, comenzando por el vigente Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero, y continuando por la Ley 3/2009, de 17 de junio, modificada de modo sustancial por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y ahora finalmente recogido en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. Este carácter preparatorio del Avance es recogido por nuestro Tribunal Supremo cuando en Sentencia de 19 de febrero de 1992 establece lo siguiente respecto de aquel documento: "… su finalidad es puramente interna y preparatoria del planeamiento".

Quinto. — De los preceptos contenidos en la normativa indicada, se deduce que dicho documento preparatorio tiene mero carácter orientativo e indicativo, pero nunca normativo. Así, el artículo 28 del texto refundido de la ley del Suelo de 1976 indica, en su apartado primero, que los avances se redactarán con la finalidad "de que sirvan de orientación", y en el apartado tercero de que su aprobación "solo tendrá efectos administrativos internos

preparatorios de la redacción de los Planes y Proyectos definitivos", con lo que inferimos a contrario sensu que nunca tendrá efectos normativos ad extra. La propia sentencia del Tribunal Supremo mencionada ut supra lo corrobora diciendo de los Avances que "…a diferencia de los Planes no tienen carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo".

Abundando y complementando lo dicho en el apartado anterior, el documento de avance tiene un mero carácter de acto de trámite en el procedimiento de planeamiento según confirma nuestro más alto tribunal a través de distintas sentencias. Así, por ejemplo, la STS de 27 de marzo de 1996 manifiesta que "si la aprobación de un avance de planeamiento solo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los planes y proyectos definitivos, entonces no cabe duda que es un acto de puro trámite que solo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados".

Complementando la naturaleza jurídica de este trámite del planeamiento general, decir que la participación de particulares e instituciones en dicho documento se realiza a título de meras sugerencias o recomendaciones y nunca como alegaciones, no teniendo dichos intervinientes en tal momento procedimental el carácter de interesados en el procedimiento sino simplemente el de meros ciudadanos. Para ello se abrirá un período de exposición pública de al menos un mes destinado a que se puedan exponer otros criterios u orientaciones distintas al planeamiento en estudio y establecer las oportunas comparaciones y parangones de cara a elegir el planeamiento más acorde a las concretas circunstancias espacio-temporales.

Sexto. — Alcalá de Moncayo carece actualmente de instrumento de ordenación o planificación urbanística, resultándole de aplicación las normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza, en lo que no se opongan al TRLUA aprobado por Decreto legislativo 1/2014.

Séptimo. — Las alternativas presentadas a la propuesta finalmente adoptada han sido las siguientes:

—La consistente en la eliminación del sector turístico recreativo, contemplando a cambio una amplia zona de suelo urbanizable no delimitado en la zona de la huerta alta junto al otro sector de suelo urbanizable delimitado.

—La consistente en la eliminación del sector turístico recreativo, manteniendo únicamente el otro sector urbanizable delimitado situado junto al núcleo urbano.

—La consistente en no clasificar suelo urbanizable.

Octavo. — La alternativa seleccionada, en base a la cual se ha elaborado el Avance de PGOU simplificado, propone establecer 6 unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado y dos sectores de suelo urbanizable delimitado, uno colindante al actual núcleo urbano y el otro, situado al noreste del término municipal, donde se pretende implantar un complejo turístico recreativo.

Las características generales son:

—En suelo urbano se delimitan seis unidades de ejecución de uso residencial de suelo urbano no consolidado, planteando un número máximo de 160 viviendas, con una extensión total de 5 ha.

—En suelo urbanizable se delimitan dos sectores de suelo urbanizable delimitado:

—Sector 1, al este del núcleo urbano, de uso residencial, planteando 195 viviendas, con una extensión de 6,5 ha.

—Sector 2, al noroeste del término municipal, formando parte de una propuesta conjunta con el Ayuntamiento de Vera de Moncayo para facilitar la implantación de un complejo turístico-recreativo en el paraje denominado "El Coscojar", situado en el límite de ambos términos municipales, cercano al Monasterio de Veruela, incluyendo un campo de golf, un balneario, apartahoteles, restaurantes y viviendas. El conjunto de esta actuación supone una superficie de unas 157 ha y 820 viviendas, correspondiendo, al municipio de Alcalá de Moncayo, 81 ha y 410 viviendas. Se indica en la memoria justificativa que su desarrollo está condicionado a la aprobación del planeamiento de Vera de Moncayo por cuanto que los accesos deben de ser realizados desde dicho término municipal y los servicios habrán de ser coordinados entre ambos municipios.

—No se clasifica suelo urbanizable no delimitado.

—En suelo no urbanizable:

—Dentro del suelo no urbanizable especial se establecen las siguientes protecciones:

—Protección de infraestructuras.

—Protección hidrológica.

—Protección de patrimonio cultural.

—Conservación de la naturaleza (LIC Maderuela).

—Dentro del suelo no urbanizable genérico se distinguen las siguientes áreas:

—Área de secano tradicional.

—Área de protección de regadío.

Así pues, se prevé un total de 765 nuevas viviendas, de las que 355 se prevé ubicar en continuidad con el núcleo urbano existente, localizándose las 410 restantes en el complejo turístico-recreativo, que supondría la creación de un nuevo núcleo de población separado del preexistente.

Para las unidades de ejecución en suelo urbano se prevé el sistema de gestión por compensación. No se contemplan dentro de las mismas cesiones de suelo ajenas al viario necesario, pero sí la cesión del 10% del aprovechamiento medio.

Noveno. — A efectos de determinar si procede o no la ratificación de la Resolución Conjunta, de 3 de noviembre de 2010, de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, hemos de centrarnos en el contenido de la misma:

1. La Resolución Conjunta de 3 de noviembre de 2010 indicó que "Los instrumentos de planeamiento urbanístico deben respetar las determinaciones de los instrumentos de planificación ambiental y territorial conforme se establece en los artículos 38.2 de la Ley 3/2009 y 26 de la Ley 4/2009. En este caso, se recogerán, dentro de la normativa urbanística y de los diferentes análisis necesarios para completar la clasificación de los suelos, las consideraciones que pudieran surgir de la aplicación del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas""

Esta indicación se ha de mantener, debiéndose tener en cuenta, en lo que proceda, el citado Decreto 94/2009 de revisión de directrices sectoriales ganaderas.

Por otro lado, el término municipal de Alcalá de Moncayo se encuentra incluido, en una extensión de 392 ha, en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Comarca del Moncayo, aprobado por el Decreto 73/1.998 del Gobierno de Aragón, por el que además se declara el Parque del Moncayo, lo que supone un 28,5% de la superficie del término municipal. Por tanto, la regulación que establezca el Plan General para los terrenos incluidos en el PORN, clasificados como suelo no urbanizable, deberá ser acorde, en todo caso, con las condiciones fijadas en el citado Decreto 73/1.998.

2. La Resolución Conjunta de 3 de noviembre de 2010 indicó que "La memoria es la motivación del Plan, la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido. Conforme establece la jurisprudencia, en la memoria deben ponerse de manifiesto unos hechos determinantes y comprobables, y una relación coherente entre esos hechos y la solución planificadora elegida de forma que toda ordenación descanse en una justificación incorporada en la memoria. Los intereses económicos y sociales pueden y deben ser hechos determinantes de una revisión en el planeamiento urbanístico. Así, el modelo de ocupación urbana y ocupación del territorio adoptado en el Plan General de Ordenación Urbana, la clasificación y calificación del suelo como elementos de la ordenación estructural, las necesidades de vivienda y el sistema de núcleos de población, deberán fundamentarse en el estudio socio económico que se integre en la memoria y que justifiquen las necesidades de desarrollo de los municipios afectados y las decisiones de planificación adoptadas. En este sentido, cabe señalar que no se justifican adecuadamente las previsiones efectuadas respecto a la clasificación de suelo urbano no consolidado y urbanizable, en la medida que el incremento de suelo residencial propuesto supera ampliamente la posible demanda por crecimiento endógeno y exógeno:

—No se realiza estudio estimativo de la evolución poblacional a lo largo de los próximos 15 años que guíe la política de clasificación de suelos. Desde 1950 Alcalá de Moncayo ha sufrido un descenso continuado de la población. Cuenta en este momento con 155 habitantes, todos ellos en el núcleo urbano excepto 2 que habitan en diseminados.

—A la vista de los datos poblacionales, no parece preverse ni crecimiento endógeno ni exógeno. Se señala en la memoria que se evidencia el envejecimiento poblacional, con tasa de crecimiento negativa, el estancamiento de la población, regresión e irreversibilidad si no cambia alguno de los factores que intervienen en el proceso de evolución poblacional

—En relación con la población estacional, únicamente se señala que se estima una máxima de unos 500 habitantes (pág. 43 del APIA).

—No existe apenas actividad en el sector terciario, contabilizándose únicamente 2 viviendas de turismo rural con un total de 22 plazas. Se señala que los usos turísticos y recreativos que brinda la sierra del Moncayo re traducen generalmente en turistas de un solo día que apenas se acercan al municipio. El turismo estable o de temporada se reduce a los antiguos vecinos que regresan a sus pueblos en los períodos vacacionales anuales (pág. 44 de la memoria descriptiva). "

Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio. En el artículo 39.1 de la Ley 3/2009 se determina que el Plan General de Ordenación Urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio conforme a los criterios de primar la ciudad compacta y evitar consumos innecesarios de suelo; y reforzar el sistema de núcleos de población existentes. En relación a estos criterios y al cumplimiento de las estrategias de ordenación del territorio definidas en el artículo 3 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, deben hacerse los siguientes reparos:

—Debería revisarse la clasificación de un sector de suelo urbanizable delimitado de uso residencial turístico-recreativo junto al límite del municipio de Vera de Moncayo, en la medida que resulta contrario al art. 39.1c) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, al modificar el sistema municipal de núcleos de población generando un nuevo núcleo y obligando al desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, puesto que dicha área carece de acceso y del resto de dotaciones urbanísticas.

—La capacidad poblacional de los nuevos suelos residenciales previstos (a una ratio de 3 personas por vivienda) es de 2.295 personas, a falta de incorporar el suelo urbano consolidado, donde se detecta un gran numero de solares. Por tanto, se considera excesiva la superficie clasificada como suelo residencial para una demanda de edificación de nueva planta muy débil y que previsiblemente lo seguirá siendo en el período de vigencia del Plan General, recomendándose su revisión".

Resulta adecuado corroborar estas indicaciones, no considerando que el modelo sea coherente ni con las necesidades previsibles del municipio ni con los criterios de desarrollo previstos por la Ley de Urbanismo basados en consumos racionales y sostenibles de suelo, primando la ciudad compacta y evitando nuevos núcleos de población separados del originario. Deberán revisarse, en consecuencia, las clasificaciones de nuevos suelos residenciales.

Especial mención debemos hacer del sector 2 de suelo urbanizable delimitado residencial de uso turístico-recreativo, planteado como propuesta conjunta con el Ayuntamiento de Vera de Moncayo, en cuyo término municipal se plantea otro sector de suelo urbanizable en continuidad con el anterior, denominado sector B.

Con fecha 24 de febrero de 2012, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza acordó la denegación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Vera de Moncayo, en lo relativo a los suelos urbanizables, incluyéndose entre ellos el mencionado sector B, por la inadecuación del modelo de crecimiento y ocupación del territorio propuesto bajo criterios de sostenibilidad y desarrollo compacto, que plantea superficies excesivas de ocupación y además la creación de núcleos de población nuevos y separados del preexistente.

Lo indicado para este sector B de suelo urbanizable delimitado denegado en el procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Vera de Moncayo se considera extensible, por tanto, al sector 2 de suelo urbanizable delimitado propuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Moncayo, máxime cuando en la propia memoria de este último se indica que su desarrollo se encuentra condicionado a la aprobación del planeamiento de Vera de Moncayo por cuanto que los accesos deben ser realizados desde dicho término municipal y los servicios debieran ser coordinados entre ambos municipios.

Prescindiendo del sector 2, parece que, salvo mejor justificación al respecto, la previsión de nuevo suelo residencial continúa siendo excesiva, ya que el total desarrollo de lo planteado en el sector 1 de suelo urbanizable delimitado y urbano no consolidado permitiría materializar 355 nuevas viviendas, que a una ratio de 3 habitantes/vivienda podría suponer 1065 habitantes más, en una población que, según la memoria, en épocas estivales, alcanza los 500 habitantes. Es decir, prescindiendo del sector 2, podría triplicarse la población considerada en el período de máxima ocupación, lo cual parece, ciertamente poco realista.

3. La Resolución Conjunta de 3 de noviembre de 2010 indicó que "En virtud del artículo 284.1 de la LUAr, el Ayuntamiento de Alcalá de Moncayo se puede acoger al régimen simplificado descrito en el Título Séptimo de la Ley, puesto que se trata de un municipio con una población inferior a 1.000 habitantes; sin embargo, la documentación presentada incluye la clasificación de importantes superficies de nuevos suelos residenciales, en relación con el actual núcleo consolidado, e incluso la generación de un nuevo núcleo de población sin conexión alguna con el mismo, por lo que el modelo propuesto no puede recogerse en un PGOU simplificado; por todo ello, el PGOU deberá recoger los contenidos propios de un PGOU ordinario, sometiéndose íntegramente al Título Segundo de la Ley".

Anteriormente se ha señalado la inadecuación del modelo urbano propuesto para el municipio de Alcalá de Moncayo por no responder a la realidad urbana actual del municipio ni a sus previsibles necesidades urbanísticas. Dicha inadecuación requiere reconsiderar la propuesta, de tal modo que se moderen considerablemente las previsiones de crecimiento del núcleo urbano, adaptándose a la evolución demográfica más probable, teniendo en cuenta expectativas más realistas en lo que se refiere a las demandas turísticas vinculadas fundamentalmente al Monasterio de Veruela, y de segunda residencia correspondientes sobre todo al regreso en períodos estivales de antiguos vecinos.

De acuerdo con un diferente modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que se demanda en este informe, el municipio podrá acogerse al régimen urbanístico simplificado regulado en el TRLUA, pudiendo ser su Plan General un Plan Simplificado. Hay que recordar que el régimen urbanístico simplificado se configura legalmente como una oferta para que los pequeños municipios de escaso dinamismo urbanístico se doten de instrumentos adecuados de ordenación y gestión que satisfagan sus necesidades de autoconsumo edificatorio y urbanístico.

De hecho, la Ley especifica que el régimen urbanístico simplificado no se puede aplicar a municipios que, aunque cuenten con menos de dos mil habitantes, tengan relevancia turística y especial dinamismo de actividad urbanística, entre otros supuestos, si bien la inaplicabilidad del régimen debe ser declarada mediante orden del Consejero competente.

4. La Resolución Conjunta de 3 de noviembre de 2010 indicó que "Con relación a la clasificación y calificación del suelo contenida en el documento de avance del Plan General de Ordenación Urbana cabe señalar lo siguiente:

a) Con respecto al suelo urbano, el PGOU deberá establecer de forma clara las superficies de suelo que se adscriben a la categoría de suelo urbano consolidado y a la de suelo urbano no consolidado. En relación con la primera categoría, es preciso señalar que, debe señalarse que parte del suelo clasificado como urbano consolidado, no acredita suficientemente contar con los servicios urbanísticos exigidos por el artículo 12a) de la LUAr, por lo que debe clasificarse como no consolidado y someterse al régimen propio de esta categoría. En todo caso, el Plan General deberá recoger la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado (art. 41 LUAr).

En relación con el suelo urbano no consolidado cabe señalar que resulta evidente que no cumple el criterio de la consolidación parcial por la edificación, ni en los términos del art. 12 b) ni del 286.3 a) LUAr, puesto que la superficie de los mismos representa mas del 50% del total del suelo clasificado como urbano. Por tanto, alguna de las unidades de ejecución incluidas en esta categoría debe clasificarse como suelo urbanizable delimitado. En todo caso, el PGOU deberá fijar, al menos, los usos, densidades, edificabilidades globales para cada una de las zonas y los aprovechamientos medios de cada una de las unidades de ejecución delimitadas y, como ordenación pormenorizada, la cuantía de las reserva mínimas de suelo para dotaciones locales y las bases orientativas para la ejecución [artículos 40.1 c) y f) y 42.2].

b) Con respecto al suelo urbanizable delimitado (2 sectores, uno de uso residencial contiguo al suelo urbano no consolidado y otro de uso residencial turístico-recreativo junto al termino municipal de Vera de Moncayo), se deberán fijar, al menos, las densidades y edificabilidades globales, el aprovechamiento medio bien del conjunto del mismo, bien de cada uno de los ámbitos dotados de un mismo uso característico y, como ordenación pormenorizada, las bases orientativas para la ejecución [artículos 40.1 c) y f) y 43.1].

c) Con respecto al suelo no urbanizable, en dicha clase de suelo y para cada categoría, deberán especificarse las superficies y, como ordenación pormenorizada, los usos permitidos y los prohibidos, así como las condiciones que deberán cumplir las edificaciones e instalaciones permitidas por el Plan (art. 46 LUAr). Se recuerda que tal y como esta redactado el avance del Plan, queda prohibida la autorización de vivienda unifamiliar en el Suelo No Urbanizable Genérico, según resulta del artículo 30 de la LUAr.

Por otra parte, cabe señalar que la documentación presentada no incluye planos de riesgos naturales".

En relación a lo anteriormente indicado ha de añadirse lo siguiente:

Respecto al suelo urbano se ratifica lo indicado anteriormente, añadiéndose las siguientes consideraciones:

—En el caso de la zona de viviendas unifamiliares aisladas al sur del núcleo no queda acreditado que cumpla todos los requisitos para su clasificación como suelo urbano consolidado, debiéndose justificar dichos requisitos, incluyendo el disponer de viales lo suficientemente consolidados para permitir la adecuada conectividad con la trama viaria básica municipal. En caso contrario, su categoría deberá cambiarse a suelo urbano no consolidado.

—Se señala la necesidad de revisar la proporción de suelo consolidado por la edificación, de tal modo que alcance al menos las dos terceras partes del suelo urbano, lo cual requiere disminuir la superficie de terrenos incluida en la categoría de suelo urbano no consolidado sin edificación. Sirva como indicación que una actuación lógica que contribuiría a dicha reducción sería la de limitar la superficie de suelo urbano no consolidado incluido en las unidades de ejecución UE-5 y UE-3 a la franja colindante con el vial norte (que las delimita y lleva los servicios urbanísticos) con la profundidad necesaria para su edificación, de tal forma que la superficie restante deje de ser clasificada como suelo urbano. En todo caso, según las modificaciones que se efectúen al respecto, se deberá aportar la justificación del cumplimiento de la proporción de terrenos consolidados por la edificación en las dos terceras partes dentro del total de suelo urbano.

Respecto al suelo urbanizable delimitado, si al final procede mantener esta clase y categoría de suelo, de acuerdo con el modelo que finalmente se adopte, con una adecuada justificación, se indicará su densidad y edificabilidades, aprovechamiento medio y las bases orientativas de ejecución.

Respecto al suelo no urbanizable:

—Tras la modificación operada por la Ley 4/2013 sobre la Ley 3/2009, salvo que el Plan General no lo prohíba expresamente, se permitirá la autorización de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable genérico, sin posibilidad, en todo caso, de formación de núcleo de población. Así pues, de no considerarse conveniente dicha posibilidad, deberá prohibirse en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas que regule el régimen aplicable a esta clase de suelo.

—De acuerdo con la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón, en el término municipal existen dos montes de utilidad pública no contemplados en el Avance, correspondiendo a los MUP "La Calera" y "Los Valles y Valdomar". Sus terrenos deberán clasificarse como suelo no urbanizable especial, conforme a la Ley 15/2006 de Montes de Aragón, previéndose el correspondiente régimen aplicable en las normas urbanísticas.

Por último, cabe destacar que resulta necesaria la inclusión, en la documentación gráfica, del mapa de riesgos, incluyendo entre los mismos el riesgo de inundación, de acuerdo con el estudio hidrológico efectuado, cuya corrección y suficiencia deberá ser confirmada por la Confederación Hidrográfica del Ebro y el Servicio de Seguridad y Protección Civil en sus informes preceptivos.

5. La Resolución Conjunta de 3 de noviembre de 2010 indicó que "En relación con los plazos máximos a los que debe someterse el desarrollo y ejecución del Plan, cabe recordar lo siguiente:

—Al no establecerse el horizonte temporal máximo de gestión, se entenderá que este será de 15 años [artículo 39.1b)].

—En relación con el suelo urbano no consolidado, deberán fijarse los plazos máximos de ordenación y aprobación de proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los ámbitos delimitados, siendo este plazo, en ausencia de previsión, de 5 años [artículo 40.1f)].

—En relación con el suelo urbanizable delimitado, deberán fijarse los plazos máximos de transformación del suelo, siendo este plazo, en ausencia de previsión de 10 años (artículo 15.), y debiendo ser en todo caso el plazo que se establezca compatible con el mencionado horizonte temporal máximo de gestión".

Respecto a esto cabe destacar que, en la actualidad, según el artículo 39.1.b) TRLUA, en defecto de previsión expresa, el horizonte máximo de gestión será de 20 años.

Igualmente, los plazos máximos de ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, en defecto de previsión del Plan, han sido ampliados, pasando a ser de 20 años para el suelo urbanizable y 12 para el suelo urbano no consolidado.

6. La Resolución Conjunta de 3 de noviembre de 2010 indicó que "Con respecto al desarrollo de los sistemas generales, según lo establecido en la LUAr, el Plan deberá prever la existencia los sistemas generales que aseguren la coherencia y racionalidad del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Por otra parte, deberá acreditarse el cumplimiento de la reserva mínima de 5 metros cuadrados por habitante destinados a espacios libres públicos [art. 40.1b)]. Asimismo, el PGOU deberá contener en todo caso, como ordenación pormenorizada, en relación con el suelo urbanizable delimitado, el desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente y el trazado de las redes fundamentales de comunicación y servicios (art. 43.1 LUAr).

Además, el PGOU deberá incluir cuales de las actuaciones previstas se encuentran adscritas al desarrollo de sectores de suelo urbano o urbanizable (actuaciones integradas) y cuales serán objeto de actuaciones aisladas, así como los sistemas previstos para las obtención de los terrenos (cesión obligatoria, ocupación directa o expropiación forzosa). Los datos relativos a las cargas económicas derivadas de las actuaciones descritas que recaigan sobre el Ayuntamiento serán incorporados en el estudio económico-financiero del PGOU.

En particular, respecto a la dotación de agua potable, se señala que para abastecer las viviendas previstas en el sector 1 de suelo urbanizable (el más próximo al casco urbano, por cuanto para el sector 2 turístico-recreativo-campo de golf se alimentará por captación propia), sería necesaria la ampliación de los depósitos actuales, ya que se alcanzaría una población total de 1.482 habitantes. En relación con la red de saneamiento, se plantea la necesidad de instalar una nueva depuradora junto a la actual a sufragar por los suelos urbanizables, haciéndose necesaria una renovación de las instalaciones actuales".

Respecto a los sistemas generales, se debe añadir a lo indicado que, según la regulación actual del TRLUA, la ratio de sistemas generales de espacios libres públicos podrá ser fijada, justificadamente en la memoria del plan según la naturaleza y características del municipio, siendo, en defecto de previsión o de adecuada justificación, de 5 m^2/habitante. No obstante, ajustando el modelo de desarrollo a una propuesta más moderada, de acuerdo con la regulación del Plan General Simplificado, se permitirá, justificadamente y en función de las necesidades del municipio, ajustar estas reservas.

Respecto a las actuaciones señaladas en relación a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, se estará a lo que indique el correspondiente informe sectorial que preceptivamente debe emitir el Instituto Aragonés del Agua, adoptándose, en todo caso, las soluciones adecuadas y acordes a los desarrollos urbanísticos finales que se propongan.

7. La Resolución Conjunta de 3 de noviembre de 2010 indicó que "La cantidad de vivienda planificada no se extrae de ningún estudio que defina la oferta necesaria para garantizar la vivienda habitual y para satisfacer un mercado razonable de segunda vivienda. Dicho estudio debe servir de base para la justificación del modelo de crecimiento propuesto por el PGOU, de forma que del mismo puedan derivarse las necesidades de vivienda y, por tanto, la conveniencia de prever los nuevos sectores de suelo urbano y urbanizable de carácter residencial. Las previsiones de crecimiento de la población utilizadas para planificar el número de viviendas y la densidad residencial no se encuentran suficientemente justificadas, por lo que se considera conveniente que tales previsiones queden suficientemente acreditadas o, en caso contrario, la revisión de la planificación realizada, tal y como queda establecido en el artículo en el artículo 39 de la LUAr".

No se estima necesario añadir ninguna consideración nueva al respecto en relación a la previsión de vivienda, salvo algunos de los datos obrantes en el banco de datos de estadística local del Instituto Aragonés de Estadística para el período de tiempo transcurrido desde 2009, que es cuando se redactó el Avance, y vienen a corroborar lo ya informado en este sentido.

Según esta información, la población del municipio a 2013 era de 184 habitantes, ligeramente superior a los 155 habitantes registrados en 2009. En el período de tiempo comprendido entre 2009 y 2013 únicamente se otorgaron 6 licencias municipales de nuevas edificaciones residenciales, siendo la estructura del parcelario urbano la siguiente en la actualidad:

Parcelas urbanas según superficie

	Solares	Parcelas edificadas
Menos de 100 m^2	14	149
De 100 a 500 m^2	7	112
De 500 a 1.000 m^2	1	5
De 1.000 a 10.000 m^2	1	4
Más de 10.000 m^2	0	0

8. La Resolución Conjunta de 3 de noviembre de 2010 indicó que "El contenido de dicho Plan se establece en el artículo 47 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, deberá contar con los siguientes documentos:

—Memoria

—Planos de información y de ordenación urbanística, incluyendo los mapas de riesgos.

—Catálogos.

—Normas urbanísticas.

—Estudio Económico

—Documentación ambiental.

Adicionalmente, en los informes técnicos que se adjuntan a esta resolución, se incorporan una serie de recomendaciones, que deberán tenerse en consideración en la posterior elaboración del Plan General".

Se reiteran estas indicaciones, debiéndose señalar adicionalmente que, según el mismo artículo 47 TRLUA, el Plan General podrá remitir a plan especial la protección de los yacimientos arqueológicos o el patrimonio edificado. Los bienes de interés cultural, catalogados e inventariados se regirán por la legislación de Patrimonio Cultural Aragonés sin necesidad de constar en el catálogo urbanístico del Plan General.

Décimo. — Tras el análisis del contenido de la Resolución Conjunta, de 3 de noviembre de 2010, y atendiendo al nuevo marco normativo aplicable, cabe añadir las siguientes consideraciones:

—La documentación del Plan General se deberá ajustar a lo establecido por el Decreto 54/2011 del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

—De poderse acoger finalmente a un Plan General simplificado, con la consiguiente reconsideración del modelo urbano previsto y las clasificaciones contempladas, sería posible modular la exigencia, extensión y nivel de detalle de sus determinaciones y documentación, atendiendo a las características del plan general y las superficiales, demográficas y de complejidad territorial, urbanística, ambiental o de otro orden del municipio; de conformidad con el artículo 286.6 de la LUA. En todo caso deberá contar con el correspondiente catálogo urbanístico.

—Previamente a la aprobación inicial se solicitarán los informes que conforme a la legislación sectorial se deban recabar en este momento, en particular, y en este concreto municipio, los informes que deben emitir:

—Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte:

—Dirección General de Patrimonio Cultural.

—Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes.

—Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón.

—Diputación Provincial de Zaragoza.

—Servicio de Infraestructuras, Vías y Obras.

Se deberá consultar asimismo a los departamentos del Gobierno de Aragón competentes en materia de educación, sanidad y servicios sociales sobre la necesidad de reservas de suelo como sistemas generales para aquellos usos. Concretamente:

—Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte.

—Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia.

También se consultará al Instituto Aragonés del Agua en relación a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, y a la Confederación Hidrográfica del Ebro en relación a la viabilidad de los desarrollos previstos.

—Tras la aprobación inicial se recabarán los restantes informes sectoriales cuya emisión, resultando igualmente preceptiva, no es precisa, por legislación, con carácter previo a dicha aprobación inicial. Así pues, además de los informes sectoriales en materia de Patrimonio Cultural Aragonés y carreteras, en el caso del municipio de Alcalá de Moncayo, se deberán recabar, entre otros, los siguientes informes:

—Departamento de Política Territorial e Interior.

—Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.

—Dirección General de Ordenación del Territorio

—Instituto Aragonés del Agua

—Confederación Hidrográfica del Ebro.

—Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

—Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

Se deberá solicitar además informe a la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa o bien, acreditar, mediante consulta a la misma, que no existen en el municipio bienes de su titularidad.

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

Primero. — Informar el Avance del PGOU de Alcalá de Moncayo en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alcalá de Moncayo y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Tercero. — Publicar el presente informe en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

Respecto de estos acuerdos, que constituyen actos de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

III. Otros instrumentos urbanísticos:

* * *

Fombuena: *Aprobación definitiva delimitación de suelo urbano. CPU 2014/212.*

Visto el expediente de de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Fombuena, se aprecian los siguientes

Antecedentes de hecho:

Primero. — El presente expediente ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 18 de diciembre de 2014. Dicha Delimitación de Suelo Urbano se redacta como consecuencia del Acuerdo Marco sucrito por la Dirección General de Urbanismo, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes y los municipios de Aragón que se muestren interesados.

Segundo. — La Delimitación de Suelo Urbano de Fombuena fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el art. 69 bis, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, en sesión extraordinaria de fecha 30 de marzo de 2014.

La Delimitación de Suelo Urbano de Fombuena fue sometida al trámite de información pública, por período de un mes, mediante anuncio en el BOPZ número 80, de 8 de abril de 2014. En el período de información pública no se han producido alegaciones, según consta en certificado del Secretario del Ayuntamiento de Fombuena, obrante en el expediente, de fecha 3 de diciembre de 2014.

Tercero. — Con fecha 30 de noviembre de 2014 se procede por el Pleno del Ayuntamiento de Fombuena a la aprobación provisional de la Delimitación de Suelo Urbano.

Cuarto. — La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, incluye:

—Memoria Justificativa.

—Normas Urbanísticas.

—Planos de Información.

—Planos de ordenación.

La documentación se presenta en formato digital y editable.

Quinto. — En cumplimiento de lo establecido en el artículo 69 bis de la LUA se han recabado los correspondientes informes sectoriales constatando en el expediente administrativo los documentos acreditativos al respecto. En concreto, los de los siguientes organismos:

—Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 11 de julio de 2014. Respecto de las determinaciones de este organismo sobre Delimitación de Suelo Urbano sometida a examen, indicar lo siguiente:

• En lo referido a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, se informa que las actuaciones que se soliciten fuera de suelo urbano, requerirán autorización del Organismo de cuenca cuando se localicen en dominio público hidráulico y de policía de cauces públicos.

• En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, se informa favorablemente.

• En relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Control de Vertidos, de cuyo informe se puede extraer la siguiente conclusión:

"El Ayuntamiento de Fombuena no tiene autorización para realizar el vertido de las aguas residuales generadas por la población, sin embargo, a la vista de la existencia de un sistema de depuración, se iniciará de oficio la tramitación de la misma, en caso de que sea autorizable."

—Dirección General de Infraestructura, Ministerio de Defensa, de fecha 4 de abril de 2014, se informa que la Delimitación de Suelo Urbano de Fombuena no afecta a propiedad alguna cuya titularidad sea del Ministerio de Defensa.

—Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de 6 de octubre de 2014. Se informa favorablemente, con la consideración de que en aquellos supuestos que la Delimitación de Suelo Urbano o sus posteriores Estudios de Detalle, determinen la conexión de sus ámbitos de ejecución con infraestructuras de saneamiento y depuración de titularidad autonómica, será preceptiva la remisión a los órganos técnicos del Instituto Aragonés del Agua la documentación con información detallada en materia de redes y conexión a las infraestructuras de saneamiento y depuración, a los efectos de la liquidación y abono de las correspondientes cargas urbanísticas que pudieran derivarse de la conexión de sus ámbitos de ordenación con la infraestructura autonómica.

—Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 24 de abril de 2014. Informa que el instrumento presentado está alineado con la legislación vigente.

—Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 25 de junio de 2014. Se emite informe favorable condicionado a la ejecución de una serie de medidas de mitigación de riesgos, recogidos en una serie de prescripciones relativas a incendios forestales, incendios urbanos, demolición de edificaciones, obligatoriedad de estudios geotécnicos previos a la edificación, redes de abastecimiento y saneamiento, distancias de seguridad a líneas eléctricas y carreteras, instalaciones industriales y actividades clasificadas.

—Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, de fecha 20 de marzo de 2014. Se informa favorablemente la presente Delimitación de Suelo Urbano, en relación al paso de la carretera A-1506 (de Daroca a Belchite), perteneciente a la Red Comarcal Autonómica Aragonesa, con una serie de prescripciones relativas a:

—La necesidad de incorporar a la documentación las definiciones relativas a la línea límite de edificación y zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.

—La necesidad de identificar, en los planos en los que aparezca la carretera, la nomenclatura de la misma, A-1506.

—Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 11 de abril de 2014. Se informa que, una vez revisada la información suministrada, se ha comprobado que no se reproduce ningún listado ni información relativa a los Bienes Culturales. Señala que, para la delimitación del suelo urbano no es imprescindible la redacción y elaboración del catálogo de bienes culturales, aunque sí que se considera recomendable, desde la Dirección General de Patrimonio Cultural.

—Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 22 de mayo de 2014. Se informa favorablemente con una serie de condiciones relativas a:

—Suelos no urbanizables especiales (MUP, vías pecuarias, LIC) y plan de recuperación del cangrejo de río común.

—La conveniencia de incorporar referencias a los proyectos o actividades sujetos a los procedimientos regulados en la legislación ambiental aragonesa.

—La necesidad de asegurar la correcta depuración de las aguas residuales del núcleo de población para evitar el vertido de aguas contaminantes a los cauces de agua del término municipal, con carácter previo a cualquier desarrollo dentro de la Delimitación de Suelo Urbano.

Sexto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de febrero de 2015, relativos al expediente de Delimitación de Suelo Urbano, de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013 de 7 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

Fundamentos de derecho;

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente la presente Delimitación de Suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. No obstante, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellos instrumentos urbanísticos cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

Segundo. — Actualmente el municipio de Fombuena no posee planeamiento, siendo de aplicación las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. Por tanto, al ser Fombuena en la actualidad un municipio carente de instrumento de planeamiento

se procede en este momento a la redacción de una Delimitación de Suelo Urbano, la cual, se define por el artículo 69, bis. de la ley 3/2009, en la redacción dada por la modificación de 2013, como "el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de plan general de ordenación urbana".

Tercero. — El municipio de Fombuena se ubica en la provincia de Zaragoza y pertenece a la Comarca Comunidad de Calatayud. Se sitúa a 918 metros de altitud, y a una distancia de 140 kilómetros de la capital provincial. Su término tiene una superficie de 57,08 km^2.

Según el Padrón Municipal de habitantes del año 2013 (Instituto Aragonés de Estadística), Fombuena cuenta con una población de 52 habitantes. Demográficamente se trata de un pueblo en regresión.

Cuarto. — De entre los aspectos de carácter urbanístico a tener en cuenta, destacar:

Usos del suelo.

El término municipal es un territorio donde predominan las áreas destinadas a plantación de cereales y monte bajo de carrascas, roble y rebollo y una serie de monte de pinares, en gran parte públicos.

Usos	Hectáreas	%
Zonas agrícolas	311,7	11,8
Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos	2.325,1	88,2

Parque de Viviendas Existentes.

Las viviendas según su tipo son las siguientes:

Familiares	Principales		9
	No Principales	Secundarias	17
		Vacías	3
		Otras	1
Total	30		

Fuente: Censo de población y viviendas, 2001. INE-IAES

Equipamientos.

Se citan en la memoria, como equipamientos del municipio, la iglesia y el polideportivo. No cuenta con equipamiento docente.

Patrimonio cultural.

En el término municipal de Fombuena no constan bienes de interés cultural, catalogados o inventariados según la legislación en materia de Patrimonio Cultural. No obstante, en la memoria de la Delimitación de Suelo Urbano, se citan algunos elementos con cierto interés cultural y arquitectónico, como son la Iglesia Parroquial, del siglo XVII, y fuera de suelo urbano, el Peirón de San Antón, el Peirón de los Santos Gervasio y Protasio y la Piedra de Tormo, peñón con una carrasca en su parte superior.

Infraestructuras.

—Red de abastecimiento de agua: discurre desde el pozo situado en una loma al sur del municipio y que, por gravedad, abastece a todo el pueblo. Presenta un ramal principal a través de la Calle Mayor y tres ramales desde el cruce de la Plaza Mayor.

—Red de saneamiento: es unitaria y discurre desde la Calle Mayor como eje principal y cayendo de Este a Oeste hasta llegar al camino de la fuente, donde los vertidos van hasta una fosa de decantación situada a las afueras del municipio. La red presenta buen estado de conservación y está formada por canalizaciones de PVC y hormigón. Se prevé una futura EDAR.

—Electricidad y alumbrado público: se señala que existe una torre de alta tensión al norte del municipio, con un centro de transformación. Desde este punto y por red aérea, a través de cableado por fachada se abastece de energía eléctrica al núcleo. El alumbrado público se dispone en las fachadas de los inmuebles.

Estructura urbana.

El núcleo urbano de Fombuena cuenta con una estructura urbana definida por un eje longitudinal Norte-Sur que conecta la iglesia con el polideportivo a través de la calle Mayor. Este eje es el que contiene la mayoría de las infraestructuras urbanas del municipio.

Protecciones ambientales y sectoriales según IDEAragón.

Según el Visor del Régimen Jurídico del Territorio, de la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEAragón), el término municipal de Fombuena tiene las siguientes protecciones ambientales y sectoriales:

—Lugares de Importancia Comunitaria: LIC Alto Huerva - Sierra de Herrera.

—Montes de utilidad pública (algunos de éstos localizados en municipios limítrofes pero lindando con el de Fombuena):

• MUP 50000096 Blanco y común de Valdeburdaña.
• MUP 50000110 Dehesa baja.
• MUP 44000294 Las costeras.
• MUP 50000114 Monte común o blanco.
• MUP 50000109 Dehesa alta.
• MUP 50000290 Monte blanco.
• MUP 50000408 Sierra del Peco.

—Especies protección especial/amenazadas:

• Ámbito de protección del Austropotamobius Pallipes.
• Ámbito de protección del Hieraaetus Fasciatus.

—Monte Privado Consorciado 44003240 La Rebollosa.

—Vías Pecuarias:

• Vereda de Fombuena.
• Vereda de Castillejos.

—Carretera: A-1506.

Quinto. — El municipio de Fombuena carece de planeamiento y no existen en él previsiones de crecimiento residencial, otras expectativas turísticas, industriales, etc., o posible influencia de áreas metropolitanas cercanas.

Se encuentra en un estado regresivo y de crecimiento inferior a la media provincial, contando además la Corporación local con una limitada capacidad de gestión económica y urbanística.

De acuerdo con todo esto, y no existiendo otros indicadores que pudiesen aconsejar el adoptar un instrumento de rango superior en Fombuena, se justifica la idoneidad de elaborar la Delimitación de Suelo Urbano cuyo análisis es el objeto del presente informe, según la actual regulación contenida en los artículos 70 a 76 del texto refundido de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Objetivos generales.

El objetivo de la Delimitación de Suelo Urbano de Fombuena es el de dotar al municipio de un instrumento de ordenación urbanística adecuado a sus mínimas necesidades urbanísticas reales.

Contenido de la Delimitación de Suelo.

De acuerdo con la regulación del artículo 71 TRLUA, el documento técnico de la presente Delimitación cuenta con el contenido exigible, esto es:

—La identificación del ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano.

—Las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando las necesarias.

—Las ordenanzas de edificación y urbanización, usos de inmuebles y ordenación de volúmenes.

Se ha optado por no incluir en el documento técnico el contenido complementario que permite el TRLUA, es decir, no se contempla la identificación perimetral del suelo no urbanizable especial, ni se introducen ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial.

Dado que no es elemento integrante de una Delimitación de Suelo Urbano, no se ha recogido Catálogo Urbanístico.

Clasificación del suelo.

De acuerdo con la memoria justificativa aportada, la Delimitación de Suelo Urbano de Fombuena ha incluido dentro del perímetro del suelo urbano los terrenos que cuentan con las condiciones necesarias para ello de acuerdo con la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón. Dichas condiciones se refieren a la dotación de servicios urbanísticos suficientes (red viaria con nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y gestión de residuos, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir). También se han incluido espacios que, no contando con servicios urbanos pueden dotarse de los mismos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento, según se encuentra permitido en el actual artículo 71.b) TRLUA.

Todos los terrenos ubicados fuera de esa delimitación tendrán la consideración de suelo no urbanizable.

Áreas tipológicas homogéneas.

Las áreas tipológicas homogéneas del suelo urbano, recogidas en el plano de ordenación del suelo urbano y las normas urbanísticas, son las siguientes:

—Zona Residencial. Manzana Cerrada (R2).

—Zona Residencial. Manzana Abierta (R3).

—Zona Equipamientos y Servicios (ED).

—Zona Verde Pública (ZV1).

—Zona Verde Privada (ZV2).

Áreas tipológicas homogéneas.

La Zona Residencial. Manzana Cerrada (R2) se encuentra constituida por un tejido heterogéneo de construcciones, fundamentalmente entre medianeras, que conforman manzanas cerradas con profundidades hasta los 20 metros Están integradas por pequeñas parcelas con patios interiores distribuidos de forma aleatoria.

La Zona Residencial. Manzana Abierta (R3) se compone de terrenos ocupados por edificaciones aisladas dentro de parcela, separadas de linderos u ocupando la parte anterior de la parcela con fachada sobre alineación de la vía pública, pudiendo abarcar o no todo el frente de parcela. En este segundo caso, los espacios libres quedarán limitados por un cerramiento situado sobre la alineación de la vía pública.

En la Zona Equipamientos y Servicios (ED) se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación; ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado.

La Zona Verde Pública (ZV1) corresponde a los espacios libres públicos existentes dentro del Suelo Urbano y que por su naturaleza, importancia y emplazamiento, o por tratarse de barreras de protección, se juzga de interés respetar.

La Zona Verde Privada (ZV2) corresponde a espacios libres privados existentes vinculados a viviendas dentro del Suelo Urbano y que por su naturaleza, importancia y emplazamiento, o por tratarse de espacios existentes y consolidados, se juzga de interés respetar y mantener.

—Sexto. — Por lo que se refiere a los suelos delimitados a través de este instrumento urbanístico nos encontramos con:

Suelo Urbano.

Las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas áreas tipológicas homogéneas son las siguientes:

• Residencial Manzana Cerrada.

—Usos permitidos:

Residencial: Sin limitaciones.

Comercial: Pequeño comercio en planta baja.

Oficinas: Sin limitaciones.

Hostelería: En planta baja y en altura, con ciertas limitaciones, relativas a aislamiento acústico y emisión de ruidos.

Equipamiento: Sin limitaciones.

Servicios: Sin limitaciones.

Industrias-Talleres: Pequeña industria en planta baja compatible con el uso residencial y admitida por la normativa vigente para zonas residenciales.

Almacenamiento: Con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en la legislación ambiental.

—Usos prohibidos: Industrial o almacenamiento incompatible con el uso residencial, o que requiera trasiego de camiones de tonelaje superior a 8.000 kg.

—Parcela mínima: 50 metros cuadrados, frente mínimo de fachada, de 3,50 m, salvo parcelas consolidadas existentes a la entrada en vigor de esta D.S.U. que tengan un frente de fachada menor.

—Ocupación: 100% en planta baja. En plantas alzadas, ocupación según fondo máximo.

—Fondo máximo: 20 m en plantas alzadas, garantizándose luces rectas en habitaciones vivideras.

Excepciones:

• En manzanas con edificaciones recayentes a dos calles paralelas se admitirá el fondo consolidado.

• En manzanas con fondos superiores en una proporción superior al 50% de las edificaciones consolidadas que la integran se permitirán fondos hasta de 20 m siempre y cuando se garanticen las condiciones de dimensión mínima de patios y luces rectas y no se ocupe (en plantas alzadas) la franja de 2m de fondo contigua al lindero posterior.

El resto de la parcela podrá cubrirse en planta baja con cubierta plana con una altura máxima de 4 metros. De cubrirse con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 m sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas) y el arranque de la pendiente estará separado de la fachada interior y el lindero trasero de la parcela un mínimo de 3 m.

—Altura máxima: La altura máxima edificable será: 10,50 metros, (3 plantas), disponiendo la última planta abuhardillada.

—Edificabilidad: La resultante de multiplicar el fondo máximo edificable por el número de alturas permitido.

—Retranqueos: En esta zonificación no se permiten.

—Áticos: No se permiten por encima de la altura máxima. Únicamente uso de entrecubierta residencial, cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas, y no se rebase con la superficie destinada a dicho usos la edificabilidad permitida. Se entiende por ático el uso vivienda en bajo cubierta vinculados al de las plantas inferiores (nunca como vivienda independiente).

Los edificios existentes podrán mantener su volumen y ocupación actual aún cuando superen las condiciones establecidas por estas Ordenanzas, no siendo considerados como fuera de ordenación, siempre que no se proceda a su demolición y sustitución, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en artículos anteriores.

• Residencial Manzana Abierta.

—Usos permitidos:

Residencial: Vivienda, únicamente en la edificación principal.

Comercial: Pequeño comercio en planta baja, si la edificación se encuentra alineada con la alineación.

Oficinas: No permitidas.

Hostelería: Con ciertas limitaciones, relativas a aislamiento acústico y emisión de ruidos.

Equipamiento: Sin limitaciones.

Servicios: Sin limitaciones.

Industrias-Talleres: Pequeña industria en planta baja compatible con el uso residencial y admitida por la normativa vigente para zonas residenciales.

Almacenamiento: Con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en la legislación ambiental.

—Usos prohibidos: Industrial calificado como actividad insalubre, nociva o peligrosa.

—Parcela mínima: 100 metros cuadrados, pudiéndose admitir varias viviendas por parcela siempre y cuando se atengan a la normativa.

—Altura máxima: La altura máxima edificable será: 10,50 metros (3 plantas). La altura de las edificaciones auxiliares no podrá exceder de 6 metros (dos plantas).

—Edificabilidad: 1,50 m^2/m^2 de parcela. Además de la edificación principal destinada a vivienda podrán existir edificaciones en el interior de la parcela, sin que la superficie total edificada en planta baja exceda del 60% de la superficie de la parcela, quedando el resto como espacio libre. La ocupación máxima para otros usos sin incluir vivienda será 1/5 de la parcela neta.

—Áticos: No se permiten por encima de la altura máxima. Únicamente uso de entrecubierta residencial, cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas, y no se rebase con la superficie destinada a dicho usos la edificabilidad permitida. Se entiende por ático el uso vivienda en bajo cubierta vinculados al de las plantas inferiores (nunca como vivienda independiente).

• Equipamientos y Servicios (DE).

Se permiten todos los usos relacionados con el equipamiento, ya sea este administrativo, docente, sanitario, asistencial, religioso, deportivo, socio-cultural, etc., así como los centros cívico-comerciales.

Se permitirá asimismo el establecimiento de servicios, comprendiendo los siguientes usos:

—Servicios destinados a actividades de la Administración Pública, Estatal, Local o Autonómica.

—Servicios urbanos referentes al abastecimiento, mantenimiento y transporte.

—Actividades funerarias (tanatorio, etc.).

—Servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de energía y agua, comunicaciones y evacuación de residuos.

—Almacenaje, distribución y venta de carburantes.

—Garajes y aparcamientos.

—Establecimientos hoteleros

—Actividades y establecimientos de uso comercial

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

La superficie ocupable estará en función del uso concreto al que se destine la parcela, siendo la ocupación máxima del 70%, salvo en el caso de Equipamiento Deportivo (40%). La altura máxima con carácter general será de 10,50 m, (tres plantas) excepto en edificación de carácter singular debidamente justificado.

En la Zona de equipamiento deportivo se tolerarán edificaciones para uso de oficinas, hostelería, vivienda del guarda, etc. que justificadamente complementen el uso dominante, con una edificabilidad máxima de 0,10 m^2/m^2.

• Zona Verde Pública (DV1).

Se prohíbe toda edificación, salvo pequeños pabellones, de una planta de altura y superficie inferior a 50 metros cuadrados, así como equipamientos justificados que guarden relación con el uso del espacio libre, con edificabilidad máxima de 0,05 m^2/m^2.

• Zona Verde Privada.

Se permitirán edificaciones de almacenamiento de material de trabajo o aparcamiento así como pérgolas, con una edificabilidad máxima de 0,05 m^2/m^2. También se permitirán edificaciones desmontables aisladas destinadas a vivienda de hasta 4 m de altura o equivalente a una planta, dentro de la parcela que deberá situarse separada de todo linde de la parcela 3 m, con una ocupación máxima de la parcela del 30% y edificabilidad total de 0,50 m^2/m^2.

Séptimo. — Cabe indicar en este fundamento el cumplimiento de las prescripciones establecidas en los distintos informes sectoriales recabados, haciendo constar de manera expresa que tales prescripciones han sido recogidas en el documento en su totalidad.

Octavo. — En relación con la definición del documento se establecen las siguientes consideraciones:

• Se constata la correspondencia del contenido del documento técnico de la Delimitación de Suelo Urbano con los requisitos establecidos en la Ley de Urbanismo.

• La definición y el grado de precisión del contenido del documento se consideran adecuados en términos generales teniendo en cuenta la cartografía disponible y la finalidad pretendida.

En relación al contenido del documento, las condiciones de Fombuena (referidas a su carencia de un instrumento urbanístico previo, evolución de su población y dinámica económica) justifican la conveniencia de la adopción de una Delimitación de Suelo Urbano como instrumento de ordenación, que se limite a regular en suelo urbano las condiciones urbanísticas exigibles para la edificación y usos del suelo.

La propuesta se basa en regular las condiciones urbanísticas aplicables a los suelos consolidados que cuenten con servicios urbanísticos, así como a otros suelos colindantes a ellos que, edificados o no, igualmente se puedan considerar urbanos por poder contar con los servicios sin más obras que las de conexión a las redes en funcionamiento, de tal forma que se permita una pequeña actividad de nueva edificación.

Se definen las alineaciones y rasantes de viario junto con unas normas edificatorias dirigidas al mantenimiento de la escena urbana existente y a asegurar la correcta ejecución de las nuevas edificaciones.

Se debe señalar que, dado que este se trata de un municipio que se puede acoger al régimen urbanístico simplificado, y carece de Plan General, de acuerdo con el artículo 289 TRLUA, será aplicable el régimen de zona de borde sin necesidad de previa delimitación y salvo acuerdo en contra de la Asamblea del Concejo Abierto, en el caso de Fombuena, o salvo que los usos admisibles en zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico aplicable al suelo no urbanizable correspondiente incluido en dicha zona de borde, por ejemplo, por protecciones sectoriales.

A tenor de lo expuesto la Delimitación de Suelo Urbano se adapta a la definición del mismo en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y se encuentra justificada.

En cuanto a los planos de información y ordenación, su contenido se considera suficiente, dada la cartografía disponible.

Finalmente, respecto a las normas urbanísticas, se considera que las ordenanzas establecidas para las diferentes áreas tipológicas homogéneas tienen un grado de definición adecuado para la correcta y suficiente regulación, en suelo urbano, de los aspectos morfológicos y estéticos que resulten de aplicación a las edificaciones, los usos permitidos y prohibidos en los inmuebles y ordenación de volúmenes resultantes de la edificación.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Fombuena.

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Fombuena.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

NORMAS URBANÍSTICAS

Ordenanzas

Suelo urbano. Áreas tipológicas homogéneas.

TÍTULO I

Consideraciones generales

SECCIÓN 1.ª

Contenido y alcance

Art. 1. *Contenido y alcance*.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto determinar las condiciones que regirán en la delimitación suelo urbano de Fombuena (Zaragoza) y que habrán de satisfacer el régimen urbanístico y las edificaciones.

Cualquier referencia contenida en las presentes Determinaciones Generales y Ordenanzas a la Ley del Suelo, se entenderá que se realiza a la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón ("Boletín Oficial de Aragón" núm. 110, de 6 de mayo de 2013) que la desarrolla y a las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza publicado en el "Boletín Oficial de Aragón" núm. 50, de 25 de abril de 1991 en el suelo No Urbanizable.

Art. 2. *Alineaciones y rasantes oficiales*.

Alineaciones y rasantes oficiales para las distintas vías públicas de Fombuena, son las que figuran en los Planos de Delimitación del Suelo Urbano y las que, en lo sucesivo, se prevean o reajusten en los Estudios de Detalle que se redacten como ampliación o complemento de dicha Delimitación y sobre los cuales haya recaído aprobación definitiva municipal.

La posición de la línea de fachada se especificará para cada área tipológica homogénea en las ordenanzas, pero en general coincidirá con la alineación oficial en el ámbito del casco histórico tradicional del municipio.

Se entiende por rasante, el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que actúa como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Las alineaciones y rasantes oficiales son obligatorias para todos los ciudadanos que soliciten licencia de construcción, quienes no podrán edificar sin solicitar y obtener previamente sobre el terreno, las líneas de fachada y rasantes del suelo que les correspondan en virtud del planeamiento vigente que les sea de aplicación, las cuales serán señaladas por los Servicios Técnicos competentes del municipio.

Art. 3. *Exhibición y obtención de copias de planos oficiales*.

Los planos oficiales vigentes debidamente aprobados estarán, para su exhibición, a disposición de los ciudadanos a quienes interesen y de los técnicos directores de obras de construcción, en el depósito oficial de planos municipales, donde podrán tomarse los datos que resulten necesarios.

Quienes deseen obtener copia de las alineaciones y rasantes que afectan a una finca determinada, lo solicitaran del Ayuntamiento previo abono de las correspondientes tasas municipales, y se les facilitará el plano solicitado suscrito por el técnico municipal competente, que responderá de la vigencia de las alineaciones y rasantes con su firma.

Art. 4. *Consulta urbanística*.

A solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela y, en particular, lo relativo a la clasificación, categoría y calificación, con expresión de los instrumentos de planeamiento y de gestión de que deriven o, en su caso, el estado de tramitación de los mismos.

El informe se notificará al solicitante en el plazo máximo de dos meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.

El contenido de la cédula urbanística no comporta la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico en ella reflejado, ni vincula a la Administración, pero podrá dar lugar, si se vulnerara el principio de confianza legítima, a indemnización en los términos establecidos en la legislación de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas por los gastos realizados que resultasen inútiles en función de su contenido.

Art. 5. *Estudios de detalle*.

Será necesario formular Estudio de Detalle cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en la Delimitación del Suelo Urbano.

Su contenido tendrá por objeto prever o reajustar, según los casos:

—el señalamiento de alineaciones y/o rasantes

—la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento sin que puedan alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en dicho estudio. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni ocasionar perjuicio a los mismos.

El Régimen Jurídico aplicable a estos instrumentos de planeamiento, en cuanto a su tramitación, competencia para su tramitación y plazos para ello, será el contemplado en los artículos 67 y 68 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

SECCIÓN 2.ª

Clasificación y delimitación

Art. 6. *Clasificación De Suelo Urbano*.

En Cumplimiento de los artículos 11 y 69 bis de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el suelo urbano delimitado por el presente documento tendrá la consideración de suelo urbano, sin perjuicio de que se aplique el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado a los efectos de lo establecido en dicha Ley. Por tanto no se distingue entresuelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

Art. 7. Áreas Tipológicas Homogéneas.

Dentro de la clasificación de Suelo Urbano Consolidado aparecen las siguientes Áreas Tipológicas Homogéneas:

Zona Residencial. Manzana Cerrada
Zona Residencial. Manzana Abierta
Zona Equipamientos y Servicios
Zona Verde Pública
Zona Verde Privada

SECCIÓN 3.ª

Licencias, tramitación y suspensión

Art. 8. *Licencias, Declaraciones responsables y Comunicaciones previas*.

Quedan sujetos a licencia, declaración responsable o comunicación previa todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación, se señalan en los artículos 229 a 244 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Art. 9. *Competencia y procedimiento*.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 21.1.q de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, art. 24 e) del Real Decreto legislativo 781/86 de 18 de abril, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponderá al Alcalde.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Las licencias se otorgarán, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley de Suelo, Planeamiento Urbanístico, Ordenanzas Municipales y Legislación específica que resultare de aplicación.

El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras realizadas; ni su obtención podrá ser revocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las condiciones especiales bajo las que se otorgue la licencia se harán constar en el documento acreditativo de la misma que se notifique a su titular.

El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón, artículos 229 al 244.

Toda licencia implicará para su titular el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

—Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

—Reposición de las aceras confrontantes a la finca.

—Indemnización de los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, canalizaciones, alcantarillas, y otros elementos análogos.

—Instalación y mantenimiento en buen estado de las vallas protectoras de la finca mientras dure la ejecución de las obras.

A tal efecto, la Administración Municipal no concederá el certificado de final de obras en tanto no se haya dado cumplimiento a las obligaciones señaladas en el párrafo anterior.

Transcurrido el plazo de resolución a la solicitud de licencia urbanística sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Art. 10. *Proyectos técnicos*.

La necesidad de proyecto técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente, en la realización de obras se define en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Aragón en lo referente a los títulos habilitantes de naturaleza urbanística en sus modalidades de licencia, declaración responsable o comunicación previa.

Art. 11. *Solicitud de licencias*.

La solicitud de licencias estará a lo dispuesto en el capítulo III del título V de la LUA, respecto de los distintos títulos habilitantes de naturaleza urbanística establecidos.

Art. 12. *Proyectos de obras de nueva planta*.

A las solicitudes de obras de nueva planta se acompañará por triplicado proyecto suscrito por técnico de competencia legal, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Art. 13. P*royectos de obras de reforma*.

A las solicitudes de obras de ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañará proyecto con los mismos requisitos de número de ejemplares, firma y visado, que para los de nueva planta.

Art. 14. *Licencias de publicidad*.

La instalación de rótulos publicitarios y carteles visibles desde la vía pública exigirá la previa concesión de licencia, mediante solicitud a la que se unirá croquis de emplazamiento y características del rótulo o cartel.

Con carácter general no se permitirá la instalación de carteles o propaganda en fachadas de edificios dentro del casco urbano, limitándose su exhibición a vallas y espacios destinados a publicidad que a tal efecto se señalen.

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.

En cualquier caso será causa suficiente para la denegación de licencia la inadecuación al ambiente del entorno en el que se pretendan instalar.

Art. 15. *Ejecución de las obras*.

No se podrá iniciar una obra sin que previamente se haya concedido la licencia y se hayan satisfecho las tasas que correspondan. Concedida la licencia, el técnico municipal procederá a verificar las alineaciones y rasantes.

Cuando se ejecuten obras sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 16. *Terminación de las obras*.

Según el artículo 231 de la LUA, la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta está sujeta a declaración responsable en materia de urbanismo. En uso vivienda se utilizará la declaración responsable de primera ocupación.

Art. 17. *Caducidad de las licencias*.

La caducidad de las licencias se llevará a cabo mediante un procedimiento específico de caducidad de la licencia concedida cuando transcurran los plazos legalmente establecidos, salvo las posibles prórrogas que 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. Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.

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.

Art. 18. *Infracciones urbanísticas*.

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 274 a 283 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón y en la reglamentación que los desarrolle.

Art. 19. *Acciones*.

Será de aplicación lo dispuesto en el art. 20 j) de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón. Los actos municipales, cualquiera que sea su objeto, relacionado con las presentes ordenanzas, que pongan fin a la vía administrativa, serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

SECCIÓN 4.ª

OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD, RUINAS

Art. 20. *Deber de conservación. Precauciones de seguridad*.

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en todo momento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y calidad ambiental, cultural y artística (en su caso).

El Ayuntamiento ordenará de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para su conservación con indicación del plazo de realización.

Antes del comienzo de ejecución de una obra, cualquiera que fuere su naturaleza se adoptarán cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en las personas o las cosas, pudiendo el Ayuntamiento dictar cuantas medidas considere excepcionales a tal fin, incluso de conformidad con la legislación vigente, la necesidad de presentar Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud.

El Ayuntamiento y los Organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación, quedando sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos, arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Art. 21. *Vallas, Andamios, Grúas y Apeos*.

En los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se dispondrán vallas ocupando como máximo la mitad de la anchura de la acera; y una altura, por lo menos, de dos metros, procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeúntes.

En las calles sin aceras o con aceras estrechas que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, la Alcaldía, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales (o aquellos que ejerzan dicha labor subsidiariamente), determinará las condiciones en que se hayan de establecer, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos, cuando fuera necesario.

La instalación de vallas requerirán la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente.

La construcción de andamios de cualquier categoría se llevará a cabo con todas las precauciones de seguridad para los operarios y para los transeúntes, que previenen las disposiciones vigentes sobre la material.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de tal manera que se evite todo peligro para operarios y tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en la vía pública, y solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de una autorización y se establezcan las medidas de seguridad oportunas.

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

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

Art. 22. *Derribos y demoliciones*.

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta a la previa obtención de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento con arreglo al art. 8 y siguientes de las presentes Ordenanzas y legislación que resultare de aplicación.

Antes de proceder al derribo de la edificación especialmente si su estado es ruinoso y las fincas colindantes adolecen de un perfecto estado de solidez, se colocaran apeos y codales así como cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en los edificios contiguos.

Todo derribo se verificará en las horas que se señalen para cada caso en las condiciones de la licencia, adoptándose las precauciones convenientes para evitar el polvo.

Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianerías).

Art. 23. *Escombros*.

Para el vertido de escombros se utilizaran procedimientos que no produzcan polvo, sin perjuicio de emplear tablados de precaución para el derribo de las paredes exteriores. No se permitirán bajo ningún concepto el uso de escombros procedentes de demoliciones para el relleno de terraplenes de vías públicas.

Las personas o entidades que realicen obras en la vía pública con motivo de canalizaciones, reparaciones de servicios, tapado de calas, plantaciones, etc., deberán realizar dichas obras en el espacio acotado que les sea fijado en el oportuno permiso municipal, dejando los materiales necesarios dentro de dicho espacio y depositando todos los materiales no compactos, como escombros, arenas, gravas, etc., en el interior de contenedores que permitan su vaciado o carga en camiones, sin que puedan dichas materias ser esparcidas por la vía pública.

La utilización de contenedores será obligatoria, salvo que, atendiendo a circunstancias especiales de dimensión de la obra, volumen de escombros, zonas sin urbanizar, etc., sea autorizada otra forma de apilar los materiales.

Los vehículos que transporten tierras, escombros, estiércol, cal, yeso, carbón, etc., llevarán la carga debidamente acondicionada y cubierta, a fin de evitar que se viertan o despidan mal olor.

Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, el Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente la ocupación de la vía pública con escombros, tierras y materiales de construcción; previa obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

Los sitios en donde se carguen o descarguen toda clase de productos que ensucien la vía pública deberán dejarse limpios en cuanto finalice la operación.

Art. 24. *Edificios ruinosos y derribos*.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 266.4 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble. Se presumirá que el propietario ha sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble cuando se haya cumplido el deber de inspección periódica del edificio o construcción.

La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón.

El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros.

b) Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.

En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en la Ley de Urbanismo de Aragón.

Si el propietario no cumpliere lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 255.2 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El plazo para la resolución y notificación en el procedimiento de ruina será de seis meses, produciéndose, a falta de notificación de la resolución expresa en plazo, la caducidad del mismo si se inició de oficio, o considerándose desestimada la declaración si aquél se inició a instancia de parte.

SECCIÓN 5.ª

PARCELACIONES

Art. 25. *Parcelación urbanística - régimen jurídico*.

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

Serán de aplicación las normas relativas a la indivisibilidad de las parcelas contenidas en la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo IV (Parcelaciones) del Título quinto de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Art. 26. *Licencia de parcelación*.

Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesaridad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 236 a 244 de la Ley de Urbanismo de Aragón, salvo las especialidades consignadas en los apartados siguientes.

Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar.

En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.

Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

SECCIÓN 6.ª

PROYECTOS DE OBRAS

Art. 27. *Alcance y contenido*.

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

Los Proyectos podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se efectúe por técnico de competencia legal, conteniendo los documentos establecidos en la legislación vigente.

Art. 28. *Abastecimiento de agua*.

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones de la dotación de agua serán de 200 litros/hab./día, y de 40 m^3/día/Ha. para actividades productivas.

Para el abastecimiento de agua se deberá garantizar:

1. El tamaño mínimo de los pozos de registro de llaves de paso será de 1,00 metro de diámetro, debiendo estar ejecutados con muros y soleras de hormigón HA-25

2. Las tapas serán de un diámetro mínimo de 60 centímetros y serán metálicas, debiendo ser reforzadas las que se encuentren en las calzadas.

3. Las acometidas particulares a cada vivienda o bloque de viviendas, tendrán junto a la fachada y por la parte de la calle, una arqueta mínima de 30x30x30 centímetros con tapa metálica registrable, dentro de la cual estará perfectamente accesible la llave de paso individual de la vivienda o bloque.

4. En el interior de la finca, sea de una o varias viviendas o locales, habrá un lugar accesible permanentemente para ubicar el contador de agua y poder leerlo sin dificultad. Caso de tratarse de un grupo de viviendas o locales, se colocará la batería de contadores correspondiente, con llave de corte general, en un cuarto especialmente destinado al efecto en el portal de acceso al edificio, con desagüe sifónico conectado a la red de alcantarillado. En el caso de viviendas unifamiliares, se colocará el contador en fachada, en lugar accesible y en armario según las instrucciones de la compañía suministradora.

5. La batería de contadores, una vez cortado el suministro provisional del agua para obras (que habrá de hacerse al finalizar las mismas) se quedará de tal forma que el agua no pueda pasar directamente a las viviendas, cuartos de instalaciones, locales, etc., para lo cual se colocarán tapones debidamente precintados en la futura ubicación del contador. El usuario del piso o local, para obtener agua, deberá personarse en el Ayuntamiento o Empresa Adjudicataria del Servicio, con el Boletín del Instalador de la fontanería, y la licencia municipal de primera utilización y ocupación, y darse de alta en el suministro. Una vez cumplido este requisito, se le colocará el contador.

6. Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.

7. Las pruebas de las tuberías generales deberán hacerse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, y las obras se realizarán bajo su supervisión.

Art. 29. *Saneamiento*.

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red de alcantarillado del núcleo urbano correspondiente.

Se deberá garantizar:

1. El tamaño mínimo de los pozos de registro será de 1,20 m de diámetro, debiendo estar ejecutados con muros y soleras de hormigón HA-25. Contarán con escaleras o potes metálicos cada 25 cm para llegar al fondo de los mismos. La distancia máxima entre dos pozos será de 40 m salvo excepciones justificadas.

2. Las tapas de los pozos serán de un diámetro mínimo de 60 cm y serán metálicas, debiendo ser reforzadas las que se sitúen en calzadas.

3. Deberá hacerse una acometida a cada parcela de un diámetro mínimo de 20 centímetros Caso de considerarse necesario podrán hacerse más acometidas.

4. El tamaño mínimo de los tubos de la red general será de 250 mm. de diámetro, aunque se recomienda que los diámetros de las nuevas redes, con independencia del material y del caudal, no tengan en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 mm. Los colectores principales tendrán 0350 mm y el emisario a la EDAR 0400 mm.

5. Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose como mínimo cada 30 m.

6. Las redes y acometidas no se empalmarán a los pozos de registro formando un salto de agua, sino en su parte inferior, para permitir el acceso permanente a los mismos.

7. La salida de cada finca de la red de pluviales o fecales contará en la parte inferior de la finca, lo más próximo posible a la fachada, y en un lugar común y perfectamente accesible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta y con el desnivel oportuno, se acometerá a la red general de alcantarillado por su parte superior y sin mermarle nada de su sección.

8. La pendiente mínima de las tuberías generales será del 4 por mil (Salvo las excepciones justificadas), con un valor recomendado del 1-1,5%.

9. La profundidad mínima de las tuberías será de 80 centímetros medidos en su cara superior.

10. Las pruebas de las tuberías generales deberán hacerse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, y las obras se realizarán bajo su supervisión.

11. Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente.

12. Caso de ser necesario un aumento de tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las tuberías generales a instalar a cargo del solicitante.

13. En los casos singulares en los que el vertido se realice a través de fosas sépticas y salida a afluentes, deberán obtenerse las oportunas autorizaciones sanitarias de los Organismos Competentes.

14. Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red de saneamiento para conducirlas a la depuradora. La red deberá diseñarse de forma que las escorrentías no urbanas (barrancos y similares) y aguas de otras procedencias (aliviaderos de acequias o similares) no se conduzcan a la red.

15. En aquellos suelos que permitan actividades ganaderas, quedará estrictamente prohibido el vertido de purines al alcantarillado, ya que estos residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

16. Todos los vertidos que se realicen a la red deberán cumplir las el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, Decreto 38/2004 de 24 de febrero de 2004, con especial hincapié en los puntos 5.1 y 24.

17. Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés del Saneamiento y Depuración, haciendo especial hincapié en los apartados 8.5 y 14.

Art. 30. *Otras Infraestructuras*.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 3 kw por vivienda.

El tendido de nuevas líneas de distribución de energía eléctrica, alumbrado, telefonía, televisión por cable o similares, o modificación de las existentes en suelo urbano, deberá hacerse subterráneo.

Para las redes existentes no se autorizará ninguna obra de instalación que consolide o refuerce los tendidos e instalaciones existentes, salvo las destinadas a su conservación en los casos que peligre la seguridad de las personas o propiedades.

No se permitirán conducciones vistas de gas en fachadas, permitiéndose su ocultación mediante la colocación de algún elemento ornamental (rejilla metálica, cornisa, etc.) que oculte su visión desde la vía pública.

Las instalaciones de alumbrado público se ejecutarán de acuerdo con la Orden de 8 de Abril de 1987 del Departamento de Industria de la DGA, por la que se regulan las Instrucciones Técnicas de Alumbrado Público A-IT (BOA 27 Mayo de 1987), o por la normativa que la sustituya.

No se permitirá la colocación de antenas parabólicas o instalaciones similares en fachadas.

TÍTULO II

Condiciones de la edificación

SECCIÓN 1.ª

Condiciones generales

Art. 31. Áreas Tipológicas Homogéneas y uso.

La Delimitación de Suelo Urbano de Fombuena califica el Suelo Urbano en las siguientes áreas tipológicas homogéneas, en relación con el volumen y uso de edificación que se permiten en cada una de ellas.

—Zona Residencial. Manzana Cerrada (R2).

—Zona Residencial. Manzana Abierta (R3).

—Zona de equipamientos y servicios. (ED).

—Zona verde pública. (ZV1).

—Zona verde Privada. (ZV2).

En cada una de áreas regirán los preceptos contenidos en los sucesivos apartados del presente Título.

Art. 32. *Limitaciones de volumen: definiciones*.

• Edificabilidad:

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados de superficie construida edificable por metro cuadrado de suelos medidos ambos en proyección horizontal.

El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá la totalidad de la superficie construida de las partes de los edificios, principales o secundarios situados en la parcela, según se determina en el apartado siguiente.

Mientras no se exprese lo contrario la edificabilidad se entenderá referida a la superficie neta de la parcela edificable. (Edificabilidad neta)

• Superficie edificada

A efectos del cálculo de la superficie edificada para justificar que no se rebasa la edificabilidad máxima permitida computarán:

—Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de semisótano, planta baja, entreplanta, plantas alzadas, a excepción de los semisótanos que cumplan las condiciones especificadas más abajo.

—Los aprovechamientos bajo cubierta no exceptuados. Contabilizarán únicamente en las zonas de altura libre superior a 1,50 m.

—Los cuerpos abiertos, volados o no, cubiertos, según las consideraciones que se establecen al definir la superficie construida.

No se incluyen en dicho cómputo los elementos siguientes:

—Patios interiores de parcela, cerrados o abiertos. Porches y accesos a garajes y portales en planta baja Cuerpos abiertos, volados o no, sin cubrir.

• Sótanos

—Semisótanos cuyo techo no esté situado a más de 0,90 m de altura sobre la rasante de la acera en la fachada del edificio y que se destinen y vinculen registralmente a los usos comunes al servicio del edificio, de estacionamiento, cuartos de instalaciones o cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 8 metros cuadrados por vivienda.

—Entrecubiertas destinadas a usos comunes al servicio del edificio: cajas de escalera, cuartos de instalaciones o cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 8 metros cuadrados por vivienda, vinculados registralmente a dichos usos, siempre que los faldones cumplan las condiciones señaladas en las ordenanzas para permitir su construcción por encima de la altura máxima.

—Huecos de ascensor que cumplan con las dimensiones mínimas que establece la normativa en vigor sobre supresión de barreras arquitectónicas (siempre y cuando la planta baja sea accesible de acuerdo con dicha normativa) aun en el caso de que solo constituyan un espacio de reserva.

• Superficie construida:

a) Se entiende por superficie construida la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto interiores como exteriores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos abiertos, volados o no, balcones o terrazas, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados en tres de sus lados por paredes. Cuando se hallen limitados únicamente por uno o dos lados por paredes, se computará únicamente el 50% de su superficie, medida de la misma forma.

b) Superficie construida por vivienda es la que resulta para cada una de las viviendas, medidas en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de las dependencias comunes del edificio.

c) Superficie construida de locales de negocio es la que resulta para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que el apartado anterior.

• Superficie útil:

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos u otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos verticales estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

En las viviendas y locales acogidos a protección oficial, se utilizarán los criterios de medición establecidos en la Reglamentación aplicable a los mismos.

Art. 33. *Limitaciones de posición. Definiciones.*

• Parcela:

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo. Está registrada nominalmente y/o inscrita en catastro público, y asignada a un propietario.

Superficie de parcela o, abreviadamente, parcela neta, es la superficie que resulta de detraer a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

Parcela mínima es la que se establece, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite la edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

Linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras.

• Alineaciones:

Son las líneas establecidas por la Delimitación del Suelo Urbano o los límites físicos definidos por las edificaciones existentes de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos, públicos o privados.

Son también alineaciones y, por tanto, limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada, cuando así se señale expresamente.

• Líneas de fachada:

Líneas de fachada son las que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no con las alineaciones o con los linderos de la parcela.

Las líneas de fachada que resulten de la aplicación de las presentes ordenanzas, podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y volados en las condiciones que se establecen en las mismas

Según la posición de la línea de fachada de los edificios respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

—Fuera de línea, cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.

—En línea, si ambas coinciden.

—Retranqueado, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

• Rasantes:

Se entiende por rasante oficial la señalada en la Delimitación de Suelo o figuras que la desarrollen, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

• Plantas:

El número de plantas de una edificación es el cómputo del número total de plantas, incluyendo las plantas de piso, planta baja y semisótanos cuya cara inferior de forjado de techo sobresalga más de 1 metro por encima de la rasante en el punto medio de la acera.

Altura libre de plantas es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo de la planta correspondiente que la delimita.

• Ocupación:

Es la fracción de parcela que puede ser ocupada por la edificación. Puede referirse a la totalidad de la edificación o a distintas plantas, en cuyo caso se especifican éstas.

Superficie ocupada es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos, cuerpos abiertos y construcciones bajo rasante en el interior de la parcela, y excluyendo los vuelos sobre la vía pública, y aleros y marquesinas que sobresalgan de los muros de fachada o medianiles.

A efectos del cómputo de la superficie ocupada, no contabilizan aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamiento, con régimen de utilización no lucrativo.

Superficie libre no edificable es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

• Fondos:

Fondo de la edificación es la distancia medida en perpendicular, desde la alineación oficial o la fachada exterior recayente a la calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recayente a un patio interior de parcela, de manzana o a otra calle.

Fondo máximo edificable es el límite máximo por encima del cual no puede edificarse aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

Fondo mínimo es aquel que puede ser edificado en toda la longitud de fachada y con la altura permitida, aunque ello suponga un coeficiente de edificabilidad u ocupación superior a los establecidos por las ordenanzas. En dicho caso no se permitirá el aprovechamiento de la entrecubierta.

Art. 34. *Forma de medir la altura.*

La altura del edificio es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera, hasta la línea de intersección del plano de fachada con el alero de cubierta en su punto de mayor altura. Esta altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la primera crujía.

La altura máxima, mientras no exista plan que lo autorice, será de tres plantas. No obstante se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos en solares enclavados en manzanas edificados en más de dos terceras partes.

Art. 35. *Construcciones por encima de la altura.*

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura:

a) La vertiente del tejado no podrá rebasar el plano del 22 grados sexagesimales (pendiente del 40%) trazado desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 4 metros por encima de la altura máxima permitida.

No se establece una pendiente mínima de las vertientes del tejado. Se deberá garantizar que se podrá alcanzar siempre y cuando el material de cobertura así lo permita (estanqueidad)

b) Englobados en las vertientes del tejado se permitirá los siguientes usos:

Trasteros sin iluminación directa.

c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes superiores del alero de fachadas exteriores, interiores y patios, ni sobrepasar la altura máxima visible del edificio.

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y antenas colectivas de TV y FM, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas Tecnológicas de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.

Art. 36. *Alturas de piso.*

Los pisos destinados a habitación o servicios que exijan la presencia constante de personas tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros medida verticalmente de suelo a techo.

Se admitirán falsos techos en pasillos, vestíbulos, baños, despensas y trasteros que reduzcan la altura libre hasta un mínimo de 2,20 metros En el resto de piezas habitables de las viviendas se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no se sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

La planta baja, si se destina a vivienda, estará elevada al menos 18 centímetros sobre la rasante de la acera, cuando menos en todos los puntos donde se planteen accesos a dicha planta.

Art. 37. *Salientes y vuelos.*

Las fachadas serán planas y solo se permitirán los siguientes salientes:

—Aleros

—Balcones y miradores.

—Cornisas y molduras.

—Marquesinas, rótulos y toldos.

Las cornisas y molduras se permitirán con saliente máximo de 10 centímetros y a más de 0.6 metros de altura. El vuelo máximo de las marquesinas será la mitad de la anchura de la acera y 1/6 del ancho total de calle, hasta un máximo de 0,50 metros El vuelo máximo de los rótulos será de 50 centímetros El vuelo máximo de los toldos será la anchura de la acera.

La altura mínima de marquesinas, rótulos y toldos será de 3’25 m medidos entre la rasante de la acera y la parte más baja instalada. En ningún caso habrá apoyos en la vía pública. Se deberán usar materiales acordes con el entorno ambiental.

Los vuelos máximos y mínimos de aleros, balcones y miradores se regulan en los artículos correspondientes de cada una de las zonas.

Art. 38. *Patios de parcela o de luces.*

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a más de una vivienda o de zonas comunes, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto de dicho patio, con un mínimo de 3 metros de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 3 metros Su superficie mínima será de 12 metros cuadrados.

En el caso de que no den a él ni cocinas ni dormitorios, cumplirán las anteriores especificaciones aunque se admitirá una superficie mínima de 9 metros cuadrados.

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a una sola vivienda, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un circulo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más elevado de dicho patio, con un mínimo de 2,50 metros de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 2,50 metros Su superficie mínima será de 7 metros cuadrados.

En caso de existir vuelos en los patios de luces, tanto de balcones como de aleros, éstos no reducirán las dimensiones mínimas expresadas en los párrafos anteriores.

Art. 39. *Paramentos exteriores de los edificios.*

Todos los edificios que se construyan presentarán todos los paramentos exteriores de sus muros revestidos con un revoco apropiado, salvo en los casos de tratarse de fábricas de sillería, de mampostería concertada o de ladrillo cara vista.

Las medianerías que queden al descubierto provisionalmente (hasta que se edifique en la finca contigua) deberán revocarse y pintarse en colores claros.

Las paredes laterales, medianerías, revolvimientos a diferente altura, etc., que hayan de quedar definitivamente al descubierto, deberán tener el mismo tratamiento que la fachada principal.

Art. 40. *Condiciones estéticas*.

Dentro del entorno urbano, dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes.

Para ello se señalan las disposiciones siguientes, que serán de obligado cumplimiento en las áreas tipológicas homogéneas:

—Las fachadas serán planas, no presentando su superficie retranqueos parciales ni en planta baja ni en alzadas, excepto porches en planta baja, accesos de garaje y portales, o terrazas.

—Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes, predominando el macizo sobre el hueco en las fachadas. A tal fin, los huecos de ventanas deberán tener una anchura igual o menor que la altura, mientras que los huecos de puertas balconeras deberán tener una anchura igual o menor que 2/3 de la altura.

De disponerse terrazas abiertas a la vía pública, sus huecos en el plano de fachada deberán cumplir las condiciones establecidas para las ventanas.

—En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada.

Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas exclusivamente en estructura y paredes provisionales sin enlucido o revoco.

—Las cubiertas inclinadas, serán con material de cubierta de tonos claros, teniendo en general las máximas pendientes en sentido perpendicular a las fachadas. Salvo que se justifique por motivos constructivos o de composición arquitectónica, deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública, de 30 centímetros de vuelo mínimo.

Se recomienda el uso de teja vieja o similar a la existente.

Se prohíbe el uso de fibrocemento o material similar en las cubiertas visibles desde la vía pública.

No se permiten los antepechos, sean macizos o diáfanos, en fachadas, por encima de la altura máxima, salvo que se justifiquen por motivos constructivos o de composición arquitectónica, y no supongan aprovechamientos no permitidos en la entrecubierta.

Art. 41. *Catálogo del patrimonio arquitectónico y arqueológico. Condiciones de protección*.

No existen edificaciones que estén catalogadas dentro del ámbito delimitado como suelo urbano.

Art. 42. *Sótanos*.

Se entiende por sótanos los locales bajo la planta de acceso desde la vía pública (planta Baja) cuyo techo no llegue a estar a un nivel de noventa centímetros o más por encima de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se tomará el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima será de 2,20 metros libres medidos desde la cara baja de la jácena hasta la cara alta del forjado o solera inferior, para uso de aparcamientos. Para cualquier otro uso su altura libre será de 2,50 metros como mínimo. En aparcamientos se permite la colocación de conductos de instalaciones que reduzcan la altura libre a 2,00 metros como mínimo, siempre que no estén situadas en zonas de paso.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso a que se destinen.

Art. 43. *Usos en sótanos*.

Prohibidos: Los usos de vivienda, residenciales, servicios, industriales, comerciales y espectáculos.

Compatibles:

—Aparcamientos

—Cuartos de instalaciones generales del edificio.

—Trasteros.

Almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja excluidos de la calificación prevista en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, y de los que no quepa esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, salud o seguridad del vecindario.

Art. 44. *Semisótanos*.

Se entiende por semisótanos aquellas plantas de sótano que reúnen las condiciones de:

—tener su techo a un nivel de noventa centímetros o más por encima de la rasante de la acera.

—que su suelo se halle a más de 1,20 metros y menos de 1,60 metros por debajo de la misma en el mismo punto; y cuente con varios huecos de ventilación (e iluminación) en fachada con superficie superior a 0,60 metros cuadrados (cada uno).

En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se tomará el punto medio de cada uno de los tramos. Su altura mínima cumplirá las mismas condiciones establecidas en los sótanos.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso a que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará de acuerdo con las condiciones señaladas.

No computarán a efectos de la edificabilidad siempre que la cara superior del forjado de su techo no esté situada a más de 0,90 metros de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del edificio, y se vinculen registralmente a usos comunes al servicio del edificio como estacionamiento, cuartos de instalaciones, trasteros o similar. En los demás casos computarán a efectos de la edificabilidad.

Art. 45. *Usos en semisótanos*.

Prohibidos: Los usos de vivienda, residenciales, oficinas e industriales.

Compatibles:

—Aparcamientos

—Cuartos de instalaciones generales del edificio.

—Trasteros.

—Comercial o de almacenamiento, siempre que se garanticen las debidas condiciones de seguridad, higiene, iluminación y ventilación.

—Aseos vinculados al uso en planta baja.

—Almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja.

Art. 46. *Planta baja*.

Se entiende por plantas bajas los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de acera o a 0,60 metros como máximo por debajo de ésta en el punto medio de la fachada o resulten ser los primeros que se hallan por encima de la misma. Es la planta inmediatamente superior a la de sótano (o semisótano) o la inferior del edificio en el caso de que no exista aquélla.

Los accesos se realizarán desde la vía pública o pasajes públicos, mediante escaleras o rampas, siempre que se trate de accesos exteriores. Se garantizará la accesibilidad de minusválidos, siendo de aplicación las normas de diseño contenidas en la legislación vigente sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Los accesos públicos para uso comercial con venta directa al público serán independientes de los accesos de las viviendas.

Art. 47. *Usos en planta baja*.

Los que el área tipológica homogénea de la Delimitación del Suelo Urbano en que se halle ubicado el edificio al que pertenezca la planta baja permitan, habida cuenta de las condiciones necesarias expresadas para cada uso en las ordenanzas.

Para otros usos que no sean viviendas se exigirá en estos locales una altura mínima de 2,80 metros libres, medidos desde suelo a techo, pudiendo reducirse esta altura hasta 2,20 metros en aseos, despensas y trasteros, y hasta un mínimo de 2,50 metros en un 20% de la superficie útil del local.

Art. 48. *Entreplantas*.

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

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

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

Los usos permitidos serán los de los semisótanos, a excepción del aparcamiento. Se prohíben los usos que supongan la presencia permanente de público o de personal laboral (salvo que se garantice una altura libre de 2,50 metros.

Art. 49. *Aparcamientos: provisión de plazas*.

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

a) Una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento.

b) Una plaza por cada 10 camas o 100 metros cuadrados de superficie útil de uso hotelero, equipamiento o sanitario.

c) Una plaza por cada 5 empleados o 100 metros cuadrados de superficie útil de uso comercial, de oficinas o productivo.

El aparcamiento podrá situarse:

—En el interior de la parcela.

—En el interior de la edificación, sea en sótano, semisótano o planta baja.

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

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

TÍTULO III

ÁREAS TIPOLÓGICAS HOMOGÉNEAS

SECCIÓN 1.ª

RESIDENCIAL MANZANA CERRADA (R2)

Art. 50. *Tipo de Ordenación*.

Está constituida por un tejido heterogéneo de construcciones fundamentalmente entre medianeras que conforman manzanas cerradas, con profundidades que oscilan llegando hasta los 20 metros y están integradas por pequeñas parcelas con patios interiores distribuidos de forma aleatoria.

La nueva edificación formará una franja a lo largo del perímetro de la manzana, quedando una parte descubierta en el interior de la misma. Las fachadas estarán situadas sobre la alineación de la vía pública, sin permitirse retranqueos.

Art. 51. Condiciones de Uso

Se permiten los siguientes usos:

Uso Residencial: Sin limitaciones

Uso Comercial: Pequeño comercio en planta baja

Oficinas: Sin limitaciones

Hostelería: En planta baja y en altura, con las siguientes limitaciones:

Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8,00 y las 22,00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada.

Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas.

Equipamiento: Sin limitaciones

Servicios: Sin limitaciones

Industria-Talleres. - Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y sean admitidas por la normativa vigente para zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas.

Almacenamiento. - Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Uso Industrial o de almacenamiento calificado en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos (que precisen implantación en edificio exento); o que requieran trasiego de camiones de tonelaje superior a 8.000 kg.

Art. 52. *Condiciones de Volumen*.

Limitaciones de parcela

Se establece límite mínimo de parcela de 50 metros cuadrados, excepto el frente mínimo de fachada, que se establece en 3,50 metros salvo en el caso de parcelas consolidadas existentes a la entrada en vigor de esta D.S.U. que tengan un frente de fachada menor.

Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de reparcelación o parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle

Ocupación

La ocupación en plantas bajas podrá ser del 100% de la parcela. En plantas alzadas, la ocupación vendrá dada por el fondo máximo. No se establece frente máximo de edificación.

Fondo Máximo Edificable

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 20 m., paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en las presentes ordenanzas, en el interior de la propia parcela.

Se admiten las siguientes excepciones:

—En manzanas con edificaciones pasantes (recayentes a dos calles paralelas) se admitirá el fondo consolidado.

—En manzanas con fondos superiores en una proporción superior al 50% de las edificaciones consolidadas que la integran se permitirán fondos hasta de 20 metros siempre y cuando se garanticen las condiciones de dimensión mínima de patios y luces rectas y no se ocupe (en plantas alzadas) la franja de dos metros de fondo contigua al lindero posterior.

El resto de la parcela podrá cubrirse en planta baja con cubierta plana con una altura máxima de 4 metros. De cubrirse con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 metros sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas) y el arranque de la pendiente estará separado de la fachada interior y el lindero trasero de la parcela un mínimo de 3 m.

Edificabilidad

La resultante de multiplicar el fondo máximo edificable por el número de alturas permitido.

Altura Máxima

La altura máxima edificable será: 10,50 metros, equivalentes a 3 plantas. Disponiendo la última planta abuhardillada.

Áticos

No se permiten por encima de la altura máxima. Únicamente se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial, cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas, y no se rebase con la superficie destinada a dicho usos la edificabilidad permitida.

En cualquier caso se entiende por ático el uso vivienda en los espacios bajo cubierta vinculados al de las plantas inferiores y nunca como una vivienda independiente.

Condiciones Estéticas.

Edificaciones de nueva planta.

Las nuevas edificaciones o ampliaciones se atendrán a lo dispuesto en las presentes ordenanzas.

Obras de reforma de edificaciones existentes.

Se tendrán en cuenta las disposiciones siguientes:

a) Se tenderá a la reutilización de vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio. De proceder a la apertura de nuevos huecos para mejorar las condiciones de habitabilidad del edificio, se observarán las prescripciones para obras nuevas.

b) Las alteraciones en muros de fachada, deberán ejecutarse con materiales y texturas acordes con el entorno.

c) Ninguna obra podrá eliminar o desfigurar elementos compositivos típicos.

d) Los edificios existentes podrán mantener su volumen y ocupación actual aún cuando superen las condiciones establecidas por estas Ordenanzas, no siendo considerados como Fuera de Ordenación, siempre que no se proceda a su demolición y sustitución, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en artículos anteriores.

Art. 53. *Salientes y vuelos*.

Se regirán por lo especificado en las presentes ordenanzas, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

Los aleros serán obligatorios. El vuelo mínimo de aleros y balcones será de 30 cm, siendo su vuelo máximo de 0,50 m.

Miradores

Se permiten los miradores cerrados.

SECCIÓN 2.ª

RESIDENCIAL MANZANA ABIERTA (R3)

Art. 54. *Tipo de ordenación*.

Se trata de edificaciones aisladas dentro de la parcela que bien podrá situarse separada de todo linde de la parcela o bien ocupar la parte anterior de la misma con fachada sobre la alineación de la vía pública pudiendo abarcar o no todo el frente de la parcela. En este segundo caso, los espacios libres quedarán limitados por un cerramiento situado sobre la alineación de la vía pública. En este podrá haber puerta de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Estos cerramientos podrán ser ciegos.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela.

Art. 55. Condiciones De Uso

Se permiten los siguientes usos:

Uso Residencial: Vivienda, únicamente en la edificación principal.

Uso Comercial: Pequeño comercio en planta baja si la edificación se encuentra alineada con la alineación.

Oficinas: No se permiten

Hostelería: con las siguientes limitaciones:

Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB entre las 8:00 y las 22:00 horas, y de 60 dB si el funcionamiento se produce entre las 22:00 y las 8:00 horas, aunque sea de forma limitada.

Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB(A) entre las 8:00 y las 22:00 horas y de 30 dB(A) entre las 22:00 y las 8:00 horas.

Equipamiento: Sin limitaciones

Servicios: Sin limitaciones

Industria-Talleres: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB(A) entre las 8:00 y las 22:00 horas y de 30 dB(A) entre las 22:00 y las 8:00 horas.

Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Uso Industrial calificado como actividad insalubre, nociva o peligrosa.

Art. 56. *Condiciones de volumen*.

Limitaciones De Parcela

La parcela mínima deberá tener una superficie neta igual o superior a 100 m². Podrá admitirse varias viviendas por parcela siempre y cuando se atengan a la normativa.

Superficie Edificada

Además de la edificación principal destinada a vivienda podrán existir edificaciones en el interior de la parcela, sin que la superficie total edificada en planta baja exceda del 60% de la superficie de la parcela, quedando el resto como espacio libre. La ocupación máxima para otros usos sin incluir vivienda será 1/5 de la parcela neta.

La edificabilidad total será de 1,50 m²/m² de parcela.

Altura Máxima

La altura máxima de los edificios principales será de 10,50 metros, equivalentes a 3 plantas. La altura de las edificaciones auxiliares no podrá exceder de 6 metros, equivalentes a dos plantas.

Áticos

No se permiten por encima de la altura máxima. Sólo se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial, únicamente cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas, y no se rebase la edificabilidad permitida.

En cualquier caso se entiende por ático el uso vivienda en los espacios bajo cubierta vinculados al de las plantas inferiores y nunca como una vivienda independiente.

Art. 57. *Condiciones estéticas*.

Paredes laterales al descubierto. Cerramientos

Cuando en la edificación principal queden paredes laterales al descubierto, éstas deberán presentar el mismo acabado que las fachadas.

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro, en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

En el caso de cerramiento diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuadas a su uso.

Salientes Y Vuelos

Se regirán por lo especificado las presentes ordenanzas con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

El vuelo mínimo de aleros y balcones será de 30 cm, siendo su vuelo máximo de 0,50 m.

Miradores

Se permiten los miradores cerrados.

SECCIÓN 3.ª

Equipamientos y servicios (DE)

Art. 58. *Equipamientos: clasificación*.

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación; ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado.

A tal efecto se permiten todos los usos relacionados con el equipamiento, ya sea este administrativo, docente, sanitario, asistencial, religioso, deportivo, socio-cultural, etc., así como los centros cívico-comerciales.

Se permitirá asimismo el establecimiento de servicios, comprendiendo los siguientes usos:

—Servicios destinados a actividades de la Administración Pública, Estatal, Local o Autonómica.

—Servicios urbanos referentes al abastecimiento, mantenimiento y transporte.

—Actividades funerarias (tanatorio, etc.).

—Servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de energía y agua, comunicaciones y evacuación de residuos.

—Almacenaje, distribución y venta de carburantes.

—Garajes y aparcamientos.

—Establecimientos hoteleros

—Actividades y establecimientos de uso comercial

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

Art. 59. *Obtención de terrenos afectos a equipamientos públicos*.

Los suelos destinados a usos de equipamiento público y que no sean de titularidad pública, se obtendrán por compra ó expropiación

Art. 60. *Condiciones de edificación*.

Ocupación Máxima

La superficie ocupable estará en función del uso concreto al que se destine la parcela.

La ocupación máxima será del 70%, salvo en el caso de Equipamiento Deportivo (40%).

Altura Máxima

La Altura máxima con carácter general será de 10,50 m., tres plantas excepto en edificación de carácter singular debidamente justificado.

Art. 61. *Zona de equipamiento deportivo*.

Se ubicarán en los terrenos comprendidos en esta área tipológico homogénea los usos de equipamiento deportivo, que requieren una gran extensión para la ubicación de instalaciones y edificios para la práctica deportiva. Comprende las zonas destinadas a albergar todo tipo de instalaciones o construcciones deportivas, campos de juego, pistas, piscinas, vestuarios, pabellón deportivo, etc., así como los usos complementarios de estos principales permitidos, siempre que tenga un uso de equipamiento.

Se tolerarán edificaciones para uso de oficinas, hostelería, vivienda del guarda, etc. que justificadamente complementen el uso dominante, con una edificabilidad máxima de 0,10 m²/m².

SECCIÓN 4.ª

Verde pública (DV1)

Art. 62. *Zona verde pública: tipo de ordenación*.

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres existentes dentro del Suelo Urbano y que por su naturaleza, importancia y emplazamiento, o por tratarse de barreras de protección, se juzga de interés respetar, prohibiéndose toda edificación.

Al tratarse de áreas de protección acústica y visual, deberán repoblarse de especies vegetales adecuadas. Deberán conservarse en las debidas condiciones de conservación y limpieza, no permitiéndose el almacenamiento de materiales ni su uso como zona de tránsito.

Art. 63. *Zona verde pública: edificaciones permitidas*.

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

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

Los edificios existentes afectados por esta zona se someterán a las obligaciones siguientes:

Se considerarán fuera de ordenación los edificios que actualmente se hallen emplazados en zona verde declarada y no se ajusten a las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Se prohibirán en los mismos las obras de consolidación o aumento de volumen edificable.

Art. 64. *Diseño de la zona verde*.

Todos los proyectos de espacios públicos se diseñarán con posibilidad de acceso para los minusválidos, salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, evitando la formación de escalones o dotando de recorridos con rampas exteriores de pendiente inferior al 8%, y ajustado, en todo caso, a la legislación en materia de supresión de barreras arquitectónicas y reglamentación de desarrollo.

Estos espacios deberán contar con superficies verdes en un porcentaje superior al 50%. Contaran con sistema de riego en todas las zonas delimitadas como zona de arbolado.

Los espacios contarán con elementos de mobiliario urbano adecuado conforme a la normativa vigente.

SECCIÓN 5.ª

Verde privada (DV2)

Art. 65. *Zona verde privada: tipo de ordenación*.

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres existentes vinculado a una vivienda dentro del Suelo Urbano y que por su naturaleza, importancia y emplazamiento, o por tratarse de espacios existentes y consolidados, se juzga de interés respetar y mantener.

Art. 66. Zona Verde Privada: Edificaciones Permitidas.

En ella se permitirán edificaciones de almacenamiento de material de trabajo o aparcamiento así como pérgolas, con una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

También se permitirán edificaciones desmontables aisladas destinadas a vivienda de hasta 4mts de altura o equivalente a una planta, dentro de la parcela que deberá situarse separada de todo linde de la parcela 3mts con una ocupación máxima de la parcela del 30% con una edificabilidad total de 0,50 m²/m². Se permitirán salientes y vuelos según lo establecido en las presentes ordenanzas.

Suelo no urbanizable

TÍTULO IV

Régimen de suelo no urbanizable

Art. 67. *Suelo No Urbanizable*.

Forman parte del Suelo no Urbanizable, los terrenos del término municipal en los que concurran algunas de las siguientes circunstancias:

—Que estén sometidos a algún régimen especial de protección, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, en razón a sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. También se integran en esta categoría aquellos otros terrenos que puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o que se encuentren sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseje, por razón de la seguridad de las personas o de los bienes, su destino a un aprovechamiento urbanístico.

Art. 68. *Usos permitidos y usos prohibidos*.

En el Suelo No Urbanizable Especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza o lesione el valor específico.

Art. 69. *Espacios naturales protegidos*.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 6/1998 de 19 de Mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 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 cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

IV. Autorizaciones en Suelo No Urbanizable:

* * *

Zaragoza*: Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de legalización de cementerio de mascotas, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de "D.ª María Pilar Pozuelo Cadenas". CPU 2015/9.*

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable especial, para Legalización de cementerio de mascotas, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de D.ª María Pilar Pozuelo Cadenas, de conformidad con las determinaciones del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según memoria técnica de diciembre de 2013, se han apreciado los siguientes

Antecedentes de hecho:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 21 de enero de 2015, encontrándose completo para su tramitación.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

• Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 13 de marzo de 2014.

• Informe favorable del Subdirector Provincial de Medio Ambiente del Gobierno del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de 13 de agosto de 2014 por lindar la parcela con la vía pecuaria "Cordel de Mezalar" propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón.

• Informe del Servicio Provincial de Zaragoza, de la Unidad de Recursos Ganaderos y Seguridad Agroalimentaria de 19 de septiembre de 2014, en relación con las condiciones higiénico-sanitarias para la implantación de un cementerio de animales.

• Informe favorable del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 13 de noviembre de 2014.

• Acuerdo del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 26 de noviembre de 2014 por el que se somete a información publica la solicitud de autorización especial, por entender que existe interés público para legalización de cementerio de animales.

• Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 11 de diciembre de 2014 por el que se somete a información pública la solicitud de autorización especial, para legalización de cementerio de animales por entender que existe interés público y se remite simultáneamente una copia del expediente al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

• memoria técnica de 20 de junio de 2014.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se ha sometido a información pública por el plazo legal establecido, mediante anuncio en el BOPZ.

Cuarto. — La instalación que nos ocupa se encuentra ubicada en partida la Borbona, del barrio rural de Peñaflor, término municipal de Zaragoza, parcela 204, polígono 19. De 10.012 metros cuadrados de superficie en suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario con la categoría sustantiva de protección en el regadío alto tradicional SNU EP (R), según el plano 06 Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Se trata de la legalización de un cementerio de mascotas. Es una instalación anexa al Centro Municipal de Protección Animal de Zaragoza, que cuenta también con una caseta prefabricada que alberga una pequeña clínica veterinaria, así como una vivienda vinculada a la propia actividad.

La finca en la que se enclava el cementerio también está destinada al cuidado y adiestramiento canino, uso que ya se encuentra autorizado mediante licencia. Hay también una zona habilitada para aparcamiento de coches.

La parte de la parcela destinada a cementerio de mascotas tiene una superficie de 1.366 m^2. La parcela cuenta con cerramiento perimetral formado por muro de fábrica en su lado sur, y por cierre metálico en el resto de sus lados.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

• Acceso viario rodado, desde la carretera A-123 por camino vecinal de acceso a fincas.

• Red de energía eléctrica: no consta en la documentación aportada (se presume su existencia por tratarse de instalaciones anexas al Centro Municipal de Protección Animal).

• Captación de aguas: el agua proviene de la acequia que discurre por delante del terreno en el Camino de Cabañera, pasa a un aljibe de 30 metros cúbicos donde es potabilizada con hipoclorito cálcico.

• Evacuación y/depuración de aguas residuales: fosa séptica.

• Retirada de residuos: no consta en la documentación aportada.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de febrero de 2015, relativos al expediente de suelo no urbanizable, de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, 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, en la parte no derogada, las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, así como 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, modificado por el Decreto 160/2013, de 7 de octubre; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes; y de más normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho;

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma norma.

Los artículos anteriores se refieren al Suelo No Urbanizable Genérico, pero son aplicables también al Suelo No Urbanizable Especial en base al artículo 37 del citado texto refundido, que remite a ellos.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de la instalación, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de 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 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del proyecto es la legalización de un cementerio de mascotas. Dicha instalación se encuentra anexa al Centro de Protección Animal de Zaragoza.

Cuarto. — El municipio de Zaragoza cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en sesión de fecha 6 de junio de 2008.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana y de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en Suelo No Urbanizable Especial, de protección del ecosistema productivo agrario, en la categoría sustantiva de protección del regadío alto tradicional, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que La instalación no afecta a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), o Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.PA.), ni al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.).

Según el Sistema de Información Territorial de Aragón se encuentra en el Ámbito de protección del Cernícalo Primilla, regulado en el Decreto 233/2010 de 14 de diciembre de 2010, por el que se establece un nuevo régi-

men de protección para la conservación del Cernícalo Primilla y se aprueba el plan de conservación de su hábitat.

La instalación también afecta a una vía pecuaria, al encontrarse en la zona de protección del Cordel de Mezalar.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula "instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio."

La instalación a legalizar se encuentra ubicada en suelo no urbanizable especial, por lo que le será de aplicación el artículo 37 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que en su párrafo 2.º señala que "los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico […] podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos".

En las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en el artículo 2.7.1., dentro del esquema de calificación de usos por su finalidad, se encuentran entre otros los usos de servicios públicos, donde se incluyen específicamente los cementerios; se puede entender asimilado a estos efectos un cementerio de animales.

Según el artículo 6.1.6.3 de las normas urbanísticas, relativo a la clasificación de los usos, esta actuación se incluye entre las actuaciones específicas de interés público que incluye los usos de este tipo que deban emplazar en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el actual artículo 36 del texto refundido. En sus párrafos 3c) a 3g) incluye los servicios públicos cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo. Según el artículo 6.1.12 que regula en concreto estos usos, en su párrafo 2 se señala que "Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición (actuaciones especificas de interés público) por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos contenidos en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente." En su apartado 3 C) incluye los usos asimilables a los servicios públicos, como son los cementerios.

El artículo 6.1.17 de las normas urbanísticas, se refiere a las construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en el suelo no urbanizable entre las que se incluyen "Construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural".

Por último, el artículo 6.3.21. de las normas urbanísticas establece las condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto tradicional y no prohíbe el uso proyectado.

Séptimo. — El artículo 36, 1a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Según Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 11 de diciembre de 2014, se entiende que existe interés público en dichas instalaciones. Su emplazamiento en el medio rural, además de por las características de la instalación, se debe a su situación al lado del Centro de Protección Animal de Zaragoza.

Octavo. — Tras la consulta del Sistema de Información Territorial de Aragón y del Visor del Régimen Jurídico del Territorio, se han detectado una serie de afecciones, por lo que con carácter previo a la autorización municipal, se solicitarán entre otros los informes o autorizaciones siguientes:

• Se dispondrá de autorización del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental por encontrarse las instalaciones en el ámbito de protección del Cernícalo Primilla.

• Se dispondrá de autorización del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental por ocupación de la vía pecuaria al encontrarse en la zona de protección del Cordel de Mezalar.

Noveno. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, los previstos en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, relativos a edificaciones, no serán de aplicación, al tratarse de una instalación.

Décimo. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35,1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificado su emplazamiento en medio rural, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable especial, Legalización de cementerio de mascotas tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de "D.ª María Pilar Pozuelo Cadenas", sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

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

Respecto de este acuerdo, que constituye mero acto de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

Lo que se hace público en este "Boletín Oficial de Aragón", sección de la provincia de Zaragoza (BOPZ), de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Decreto 129/2014 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Zaragoza, 9 de abril de 2015. — La secretaria del CPUZ, María Jesús Latorre Martín.

SECCIÓN SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

C E T I N A **Núm. 5.537**

El Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria de fecha 30 de abril de 2015, aprobó inicialmente el expediente de modificación de créditos número 1 del presupuesto municipal de 2015.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública y audiencia de los interesados, encontrándose en la Secretaría municipal por el plazo de quince días, en los que se podrán presentar cuantas alegaciones, reclamaciones y sugerencias se estimen oportunas.

Transcurrido el plazo señalado sin haberse presentado reclamaciones, el expediente de modificación de créditos se considerará aprobado definitivamente.

Cetina, a 4 de mayo de 2015. — El alcalde, José Miguel Velázquez Hernández.

C E T I N A **Núm. 5.538**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 212.3 del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el expediente de la cuenta general del Ayuntamiento correspondiente al ejercicio de 2014, una vez informada favorablemente por la Comisión Especial de Cuentas, se somete a información pública por un plazo de quince días, durante los cuales y ocho más se podrán presentar en el Ayuntamiento y formalmente las reclamaciones, reparos u observaciones que se estimen pertinentes.

Cetina, a 4 de mayo de 2015. — El alcalde, José Miguel Velázquez Hernández.

COMARCA BAJO ARAGÓN-CASPE
BAIX ARAGÓ-CASP **Núm. 5.539**

De conformidad con la resolución de Presidencia de fecha 28 de abril de 2015, por medio del presente anuncio se efectúa convocatoria de la subasta para la enajenación de remolque agrícola cisterna marca Rigual CP-80, al haber quedado desierta la convocatoria anterior, y conforme a los siguientes datos:

1. *Entidad adjudicadora*: Datos generales y datos para la obtención de la información:

a) Organismo: Comarca de Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría.

c) Obtención de documentación e información:

—Dependencia: Comarca de Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp.

—Domicilio: Plaza Compromiso, número 8.

—Localidad y código postal: Caspe (Zaragoza) 50700.

—Teléfono: 976 639 027.

—Fax: 976 633 214.

—Correo electrónico: *secretaria@comarcabajoaragoncaspe.com.*

d) Número de expediente: A/42/2015.

2. *Objeto del contrato*:

a) Tipo: 2.500 euros.

b) Descripción del objeto: Enajenación de un remolque agrícola cisterna marca Rigual CP-80, de propiedad comarcal, cuyas características son las siguientes:

—Marca: Rigual.

—Número de chasis: 15.109.

—Modelo: CP-80.

—Matrícula: 2085 BBM.

3. *Tramitación y procedimiento*:

a) Tramitación: Ordinaria.

b) Procedimiento: Subasta.

4. *Importe del contrato*: 2.500 euros.

5. *Requisitos específicos del contratista*: Ver pliego.

6. *Presentación de las ofertas*:

a) Fecha límite de presentación: Quince días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio.