



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

644

ANUNCIO

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión celebrada el 31 de enero de 2019, adoptó el siguiente acuerdo respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Altorricón:

“Mostrar conformidad al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Altorricón”.

En cumplimiento del artículo 80 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, y del artículo 18 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, se procede a la publicación del Texto Refundido del PGOU de Altorricón.

Huesca, 18 de febrero de 2019. La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, Ana Lobarte Batalla

TR-Altorricon

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO: ASPECTOS PRELIMINARES	1
CAPÍTULO 1 – NORMATIVA GENERAL	1
ARTÍCULO 1 – Ámbito de aplicación	1
ARTÍCULO 2 – Contenido	1
ARTÍCULO 3 – Desarrollo	1
ARTÍCULO 4 – Clasificación del suelo	1
ARTÍCULO 5 – Suelo Urbano.....	1
ARTÍCULO 5. bis – Suelo Urbano: Consolidado y No Consolidado.....	2
ARTÍCULO 6 – Clasificación del Suelo Urbano	3
ARTÍCULO 7 – Suelo Urbanizable Delimitado.....	3
ARTÍCULO 7.bis – Suelo Urbanizable Delimitado y No delimitados	3
ARTÍCULO 8 – Suelo No Urbanizable	3
ARTÍCULO 8. bis – Suelo No Urbanizable: Genérico y Especial	3
ARTÍCULO 9 – Definición de conceptos	4
ARTÍCULO 10 – Intervención en la edificación y uso del suelo	6
ARTÍCULO 11 – Procedimiento	6
ARTÍCULO 12 – Documentos que deben acompañar a la solicitud.....	7
ARTÍCULO 13.- Límite de la vigencia de los efectos de las licencias.	8
ARTÍCULO 14.- Obligaciones y responsabilidad del promotor, constructor y técnicos directores de las obras.....	9
TÍTULO SEGUNDO.- NORMAS PARA PLANES Y PROYECTOS	10
CAPÍTULO 1.- REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES O ESPECIALES.....	10
CAPÍTULO 2.- REDACCIÓN Y CONTENIDO DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	11
CAPÍTULO 3.- EFECTOS DEL T.R.P.G.O.U., PLANES PARCIALES Y PROYECTOS.	13
TÍTULO TERCERO.- NORMAS DE PROTECCION	15
CAPÍTULO 1.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE REDES DE TRANSPORTE	15
CAPÍTULO 2.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.	16
3.2.1.- POLUCIÓN DE LAS AGUAS.	16
3.2.2.- PROTECCIÓN DE AGUAS PARA EL ABASTECIMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO.	16
3.2.3.- PROTECCIÓN DE AGUAS EN RELACIÓN CON LOS VERTIDOS INDUSTRIALES.....	16
3.2.4.- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	16
3.2.5.- INDUSTRIAL PELIGROSAS, INSALUBRES Ó NOCIVAS	17
3.2.6.- PESCADERÍAS, CARNICERÍAS, VAQUERÍAS.	17
3.2.7.- PRODUCTOS PETROLÍFEROS PARA CALEFACCIÓN Y OTROS USOS NO INDUSTRIALES.	17
3.2.8.- FÁBRICAS DE CEMENTO.....	18
3.2.9.- VEHÍCULOS DE MOTOR.	18
3.2.10.- RUIDOS Y VIBRACIONES.....	18

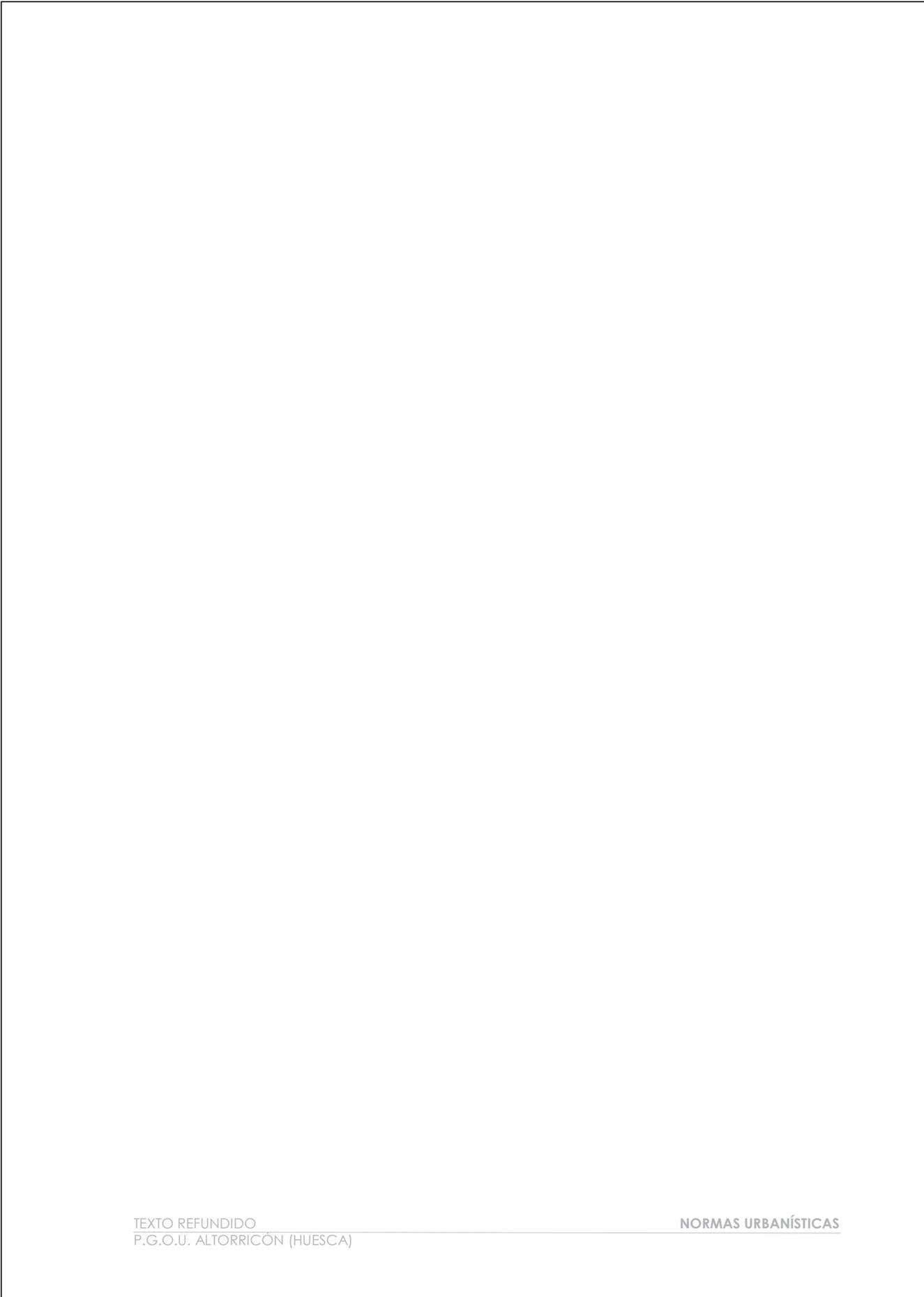
T

3.2.11.- EXPLOSIONES Ó INCENDIOS	19
3.2. 12.- RIESGOS MECÁNICOS.....	20
CAPITULO 3.- PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS, LA AMBIENTACION NATURAL Y EL PAISAJE.	20
3.3.1.- DISPOSICIÓN GENERAL.....	20
TITULO CUARTO.- NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.....	22
CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.....	22
4.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	22
4.1.2.- NORMAS REGULADORES DE LA EDIFICACIÓN.....	22
4.1.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENE.....	22
4.1.4.- CONDICIONES GENERALES DE USO.....	30
4.1.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.....	34
CAPITULO 2.- NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.....	35
4.2.1.- DIVISIÓN EN ZONAS.....	35
4.2.2.- ZONAS SU.1. Y SU.2.....	35
4.2.3.- ZONA SU.3.....	38
4.2.4.- ZONA SU.4. (Suelo Urbano No Consolidado).....	42
4.2.5. ZONA SU. 5.....	44
4.2.6. ZONA SU. 6 (Suelo Urbano No Consolidado).....	44
4.2.7.- ZONA SU.I.1.....	46
4.2.8.- ZONA SU.I.2.....	47
4.2.9.- ZONA SU.E.....	48
4.2.10.- ZONA ZD.U.....	49
4.2.11.- ZONA ZV.U.....	49
4.2.12.- CEMENTERIO.....	50
4.2.13.- ZONA SU.Q.....	51
4.2.14.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	51
TITULO QUINTO.- NORMAS EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	52
5.1.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	52
5.2.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.....	52
5.3.- CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN EN SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL VIVIENDA.....	53
5.4.- CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA SECTOR.....	53
TITULO SEXTO.- NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	58
6.1.- DEFINICIÓN.....	58
6.2.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.(*).....	58
6.3.- AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.....	59
6.4.- AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.....	60
6.5.- PARCELACIONES.....	60
TITULO SEPTIMO.- NORMAS EN RELACIÓN A LAS SERVIDUMBRES AERONÁDICAS CORRESPONDIENTES DEL AEROPUERTO DE LLEIDA-ALGUAIRE.....	61

T

7.1.- NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE REFERENCIA61
7.2.- AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO61
7.3.- NORMATIVA SOBRE AUTORIZACIONES EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS62

T



TEXTO REFUNDIDO
P.G.O.U. ALTORRICÓN (HUESCA)

NORMAS URBANÍSTICAS

T

TÍTULO PRIMERO: ASPECTOS PRELIMINARES**CAPÍTULO 1 – NORMATIVA GENERAL****ARTÍCULO 1 – Ámbito de aplicación**

Este Texto refundido de P.G.O.U. regirá, desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva, y se aplicarán a todo tipo de edificaciones y actuaciones urbanísticas, ya sean de carácter público o privado.

ARTÍCULO 2 – Contenido

El T.R.P.G.O.U. de Altorricón se integran en los siguientes documentos:

- Memoria
- Plano de información.
- Planos de ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Anexos: Fichas NOTEPA

ARTÍCULO 3 – Desarrollo

El cumplimiento de las previsiones de este texto refundido P.G.O.U., se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales o Especiales, de Proyectos de Urbanización y de Estudios de Detalle, en los Sectores o Unidades de Ejecución en que así se establezca, a través de sus Normas Específicas.

ARTÍCULO 4 – Clasificación del suelo

A efectos de aplicación de este P.G.O.U., el territorio del término Municipal se clasificará en:

- a) Suelo Urbano, con las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
- b) Suelo Urbanizable Delimitado.
- c) Suelo No Urbanizable, distinguiéndose las categorías de Genérico y Especial.

ARTÍCULO 5 – Suelo Urbano

Constituirán Suelo Urbano las zonas de Casco Antiguo, las zonas de ensanche, las zonas ubicadas dentro de una delimitación de Suelo Urbano, y las que así se prevean en este texto refundido de P.G.O.U.

Casco Antiguo.- Está constituido por los polígonos de los planos de zonificación, cuya delimitación se justifica por corresponder al área central del actual casco urbano.

Ensanche.- Establecido en la antigua delimitación del casco urbano, y ampliado por estas normas por existir licencias de obra en algunas de ellos, o por cumplir según la ley del suelo con:

- Tener todos los servicios.
- Densidad de edificación apropiada según Ley de Suelo.

T

Está sujeto al régimen de tipologías previsto en el P.G.O.U que pueden ser desarrollados directamente, o en su caso, previa redacción y aprobación del proyecto de Urbanización o del Estudio de Detalle.

ARTÍCULO 5. bis – Suelo Urbano: Consolidado y No Consolidado

Los suelos clasificados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento como suelo urbano, continuarán con la misma clasificación, por reunir las condiciones establecidas en la Ley Urbanística de Aragón. Es decir, se trata de terrenos:

- a. Ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b. Terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, reuniendo actualmente los requisitos establecidos en el apartado anterior.

Dentro del suelo urbano, se distinguen dos categorías de suelo: Suelo Urbano Consolidado.

Suelo Urbano No Consolidado.

Se han considerado como Suelo Urbano No Consolidado todos aquellos terrenos que se encuentran sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

En suelo urbano consolidado los propietarios tendrán las siguientes obligaciones, conforme lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Urbanística Aragonesa:

- 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.

En Suelo Urbano No Consolidado los propietarios tendrán las siguientes obligaciones, conforme a lo dispuesto en artículo 18 de la Ley Urbanística de Aragón:

- a. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b. Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c. Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- d. Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente a diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

El suelo urbano, consolidado y no consolidado, se registrará por las disposiciones de la Ley Urbanística de Aragón relativas a esta clase de suelo.

T

ARTÍCULO 6 – Clasificación del Suelo Urbano

A su vez el Suelo Urbano se clasifica, según su destino en la ordenación, de la forma siguiente:

- Viales para peatones o vehículos, dedicados a calles o plazas.
- Parques y jardines.
- Edificación Pública.
- Edificación privada.

ARTÍCULO 7 – Suelo Urbanizable Delimitado

Constituirán Suelo Urbanizable Delimitado, los terrenos determinados así en el presente texto refundido de P.G.O.U., para ser Urbanizados, y cuya calificación y desarrollo exige la previa redacción de Plan Parcial.

Hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, o Especial correspondiente, se mantendrá la calificación de Suelo Urbanizable, pasando después de la aprobación respectiva a ser Suelo Urbano.

ARTÍCULO 7.bis – Suelo Urbanizable Delimitado y No delimitados

El suelo urbanizable puede tener dos categorías, al amparo de lo establecido por el artículo 27 de la Ley Urbanística de Aragón: suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

El texto refundido de Altorricón clasifica como suelo apto para urbanizar los sectores de suelo industrial S1 y S2.

La totalidad de estos suelos aptos para urbanizar se consideran como suelo urbanizable delimitado, por tratarse de sectores de urbanización prioritaria previstos en el planeamiento general para garantizar el desarrollo urbano racional.

Por ello, no existen terrenos que se clasifiquen como suelo urbanizable no delimitado .

En este suelo urbanizable delimitado, los propietarios tendrán las obligaciones previstas en el artículo 28 de la Ley Urbanística de Aragón:

- a. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad la inicio de la ejecución material del mismo.
- b. Costear, y en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c. Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- d. Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo

El desarrollo del Plan General en este suelo urbanizable delimitado, mediante la ordenación detallada de los sectores se efectuará mediante la formulación de Planes Parciales.

El suelo urbanizable delimitado se regirá por las disposiciones de la Ley Urbanística de Aragón relativas al suelo urbanizable delimitado.

ARTÍCULO 8 – Suelo No Urbanizable

Son las superficies Municipales no comprendidas en las categorías anteriores.

ARTÍCULO 8. bis – Suelo No Urbanizable: Genérico y Especial

T

El suelo no urbanizable es necesario preservarlo de los procesos urbanizadores, en unos casos por razón de la legislación específica que les resulta de aplicación, y en otros casos en función de sus valores agrícolas y ganaderos, teniendo en cuenta que el municipio de Altorricón basa fundamentalmente su economía en el sector agrícola y ganadero.

Dentro del suelo no urbanizable, se distinguen dos categorías:

Suelo no urbanizable genérico.

Suelo no urbanizable especial.

A. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

Tienen la condición de suelo no urbanizable especial los siguientes:

Carreteras, tanto de titularidad estatal como autonómica.

Vías pecuarias que discurren por el término municipal: Cañada Real de Tamarite de Litera, Cordel de Montanera a Alcampel y Vereda de la Travesía de San Juan.

Línea e instalaciones del ferrocarril.

Terrenos protegidos por la legislación de aguas.

Terrenos protegidos por la legislación de transporte de energía eléctrica.

Yacimientos arqueológicos.

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 las 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 esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

B. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

El suelo no urbanizable que no tenga la condición de especial, se clasifica como genérico.

En este suelo no urbanizable genérico se aplicarán las disposiciones que sobre el mismo se prevén en la Ley Urbanística de Aragón.

ARTÍCULO 9 – Definición de conceptos

A los efectos de este T.R.P.G.O.U., se entenderán aplicables los siguientes conceptos:

- 1) Zona: Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo a efectos de distribución de estos dentro de un polígono determinado.
- 2) Sector: Superficie definida en los planos de zonificación como unidad mínima de redacción de Planes Parciales, y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en este P.G.O.U., de reparto de cargas a efectos de reparcelación.
- 3) Polígono: Superficie definida por un tratamiento homogéneo, en lo que se refiere a condiciones de tramitación de planeamiento y ejecución Urbanística.
- 4) Unidad de ejecución/Subpolígono: Unidad resultante de fraccionamiento de sectores a efectos de ejecución y Urbanización.
- 5) Sistemas Generales: Se entiende con este término, el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento organizado urbanísticamente, en función de las necesidades generales del Municipio.

T

- 6) Sistemas interiores del polígono: Se entiende con este término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento previstos en Planes Parciales de tramitación preceptiva de los polígonos de suelo urbanizable, y en su caso, en los estudios de detalle.
- 7) Parcela: Lote de terreno apto o no para la edificación.
- 8) Solar: Superficie de suelo urbano apto para la edificación y urbanizado. En el caso de no cumplir las condiciones mínimas de la zona respectiva, se considera como modificable y sujeto a reparcelación ó compensación.
- 9) Alineación oficial de la calle: Límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.
- 10) Alineación de fachada: Límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.
- 11) Alineación de interior: Límite de profundidad máxima de los edificios a partir de la cual comienza el patio de manzana.
- 12) Retranqueo: Separación entre la linde del solar y el punto más próximo de la edificación, medida según la normal a aquella.
- 13) Rasante oficial de la calle: Línea que marca la inclinación de la calle y a partir de la cual se medirá la altura de la edificación.
- 14) Superficie, forma y dimensiones mínimas del solar: Las más pequeñas en superficie, diámetro del círculo inscribible o longitud de fachada o fondo, proyectadas sobre el plano horizontal.
- 15) Ocupación máxima del solar: Superficie ocupada en planta por la superficie cubierta.
- 16) Superficie neta del solar: Comprende la superficie cubierta por la edificación, la superficie libre privada destinada a plazas de juegos ó jardines y la superficie destinada a aparcamientos privados al aire libre, para los usuarios de las viviendas.
- 17) Patio vividero: Aquel que se destina a la estancia o permanencia de personas al aire libre.
- 18) Patio de servicio: El que dispone para proporcionar iluminación y ventilación a los locales y habitaciones interiores.
- 19) Altura de pisos: Distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo.
- 20) Altura de edificación: Distancia vertical desde el nivel de la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada, hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano del último forjado.
La altura se puede señalar también en nº de plantas permitidas.
- 21) Vuelos y miradores: Elementos o cuerpos salientes respecto a la alineación de fachada.
En las zonas donde se permiten tanto su superficie como su volumen son computables al efecto de determinar los respectivos índices de ocupación y de edificabilidad cúbica o superficial.
- 22) Densidad de viviendas: Número máximo de unidades de vivienda/Ha. neta o bruta.
- 23) Edificabilidad cúbica y superficial máximas: Aprovechamiento máximo del solar expresado en m³ de edificación/m², neto solar y m² de edificación/m² neto solar respectivamente. Cuando en una zona sean de aplicación distintas limitaciones de las condiciones de volumen, prevalecerá la que imponga el aprovechamiento mínimo.
Todo solar que no alcance a cumplir las condiciones de este P.G.O.U., se considerará como inedificable y sujeto a reparcelación, compensación o expropiación.
- 24) Sótano: Superficie edificada practicable situada por debajo de la rasante de la calle en todo su volumen.
- 25) Semisótano: Superficie edificada practicable situada por debajo de la rasante de la calle sobresaliendo su volumen hasta un máximo de 1,50 metros sobre ella.

T

ARTÍCULO 10 – Intervención en la edificación y uso del suelo

- 1) Actos sujetos a previa licencia municipal:
 - a) Parcelaciones Urbanas.
 - b) Movimientos de tierras.
 - c) Obras de Nueva Planta.
 - d) Modificación de estructura o aspecto exterior en las edificaciones existentes.
 - e) Reparaciones y reformas interiores.
 - f) Vallado de solares y otros terrenos.
 - g) Demolición de construcciones.
 - h) Pavimentación de aceras.
 - i) Usos de carácter provisional, tales como colocación de vallas en la vía pública, apertura de zanjas y otros análogos.
 - j) Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - k) Instalaciones voladas o subterráneas sobre la vía pública.
 - l) Instalación de kioscos, cuerpos volados, marquesinas y otros análogos.
 - m) La primera utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos.

ARTÍCULO 11 – Procedimiento

- 1) Petición: Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento, debidamente reintegrada y suscrita por el promotor.
- 2) Presentación de las solicitudes: Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Altorricón, o en alguna de las oficinas a que se refiere el art. 66 de la Ley de procedimiento Administrativo.
- 3) Recibo de presentación: Los interesados o sus mandatarios podrán exigir el correspondiente recibo, sirviendo como tal una fotocopia simple de la instancia, fechada firmada o sellada por el funcionario encargado registro de documentos.
- 4) Comunicación requiriendo informe: En el plazo de cinco días hábiles siguientes a fecha de entrada de la solicitud, se remitirán los duplicados de los proyectos presentados a Organismos, Funcionarios y Facultativos que hubieren de informar.

Los informes de estos deberán remitirse a la Corporación Municipal diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos a que se refiere el apartado 6) de éste artículo, transcurridos los cuales, se entenderán informadas favorablemente las solicitudes.
- 5) Subsanación de deficiencias: Si resultaran deficiencias subsanables, se notificarán al interesado, a fin de que dentro de quince días hábiles siguientes pueda subsanarlas.
- 6) Plazos de concesión:
 - a) Deberán concederse en el plazo de un mes: Las licencias de parcelaciones urbanas, reparaciones y reformas interiores menores, vallado de solares y otros terrenos, pavimentación de aceras, usos de carácter provisional, así como la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
 - b) Deberán concederse en el plazo de dos meses las licencias de obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes, demolición de construcciones y movimiento de tierras.

T

- c) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

ARTÍCULO 12 – Documentos que deben acompañar a la solicitud.

- 1) Para las obras de nueva planta y modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones:

- a) Proyecto técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

El proyecto contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

- Memoria

Descriptiva de las obras e instalaciones a realizar y de los materiales a emplear, justificativa del cumplimiento del P.G.O.U. vigentes.

- Planos

De emplazamiento a escala 1:2000 con el detalle suficiente respecto a la situación de las obras en relación con los viales u otros elementos urbanos, acotando convenientemente las distancias de separación a aquellos más inmediatos.

Este plano abarcará al menos una zona de cien metros en torno al edificio u obra que se trate de construir y deberá señalar la orientación geográfica.

De plantas, de fachadas, y de secciones a escala 1:50.

De estructura, cimientos y cubierta a escala 1:100.

- Presupuesto

De ejecución.

- Pliego de Condiciones Técnicas

Contendrá como mínimo, las determinaciones establecidas en el pliego general de condiciones de la Dirección General de Arquitectura.

Otros documentos:

1.- Cuestionario Estadística Modelo 1P. debidamente cumplimentado y suscrito por el promotor y el técnico autor del Proyecto.

2.- Copia autorizada de escritura pública de compromiso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación, en los supuestos en que, tratándose de suelo urbano, la parcela sobre la que se pretenda construir no reúna la calificación de solar conforme al art. 15 la Ley Urbanística de Aragón.

3.- Copia autorizada de escritura pública de cesión gratuita al dominio público municipal de terrenos para viales, para parques y jardines y Centro de Educación General Básica, en la proporción que a cada propietario le corresponde, en los supuestos a que se refiere el apartado anterior.

- 2) Para las parcelaciones urbanas: Se acompañará proyecto de parcelación por duplicado ejemplar, cuyo contenido como mínimo será el siguiente:

- a) Memoria explicativa y justificativa de la existencia del P.G.O.U. o Plan Parcial, y en su caso, Estudio de Detalle, aprobados definitivamente, y del cumplimiento de las previsiones y normas de aquellos.

- b) Planos:

T

De información: De situación a escala 1:2000. De estado actual de los terrenos a escala 1:2000 con curvas de nivel de metro en metro, indicando vegetación, obras e instalaciones.

De alineaciones y zonificación. a escala 1:2000.

De ordenación, comprensivo de la parcela a escala 1:500 o 1:2000.

De proyecto respecto al estado definitivo en que han de quedar los terrenos.

- 3) Para los movimientos de tierras: Se acompañará Proyecto, por duplicado ejemplar, cuyo contenido será al menos el siguiente:

Memoria explicativa y justificativa de los movimientos de tierra que

afectan a terrenos ordenados urbanísticamente y de las medidas de seguridad a adoptar.

Planos:

De información: De situación y del estado actual de los terrenos, a escala adecuada a las superficies objeto de la actuación, indicando la topografía con curvas de nivel de metro en metro.

De proyecto respecto al estado definitivo en que han de quedar los terrenos.

- 4) Para el vallado de solares y otros terrenos: Se acompañará, por duplicado ejemplar, sucinta memoria explicativa, Plano de situación a escala 1 :2000 y plano de vallado a escala 1 :500 ó 1:2000.

- 5) Para la demolición de construcciones: Se explicará en la petición las medidas de seguridad adoptadas respecto a la vía pública y fincas colindantes.

Se acompañará documento acreditativo del nombramiento de técnico o técnicos directores de las operaciones de derribo, visado por el correspondiente Colegio Profesional. Si se tratara de edificios destinados a viviendas ocupadas, deberá acompañarse la autorización del Gobierno Civil de la Provincia, con forme al art. 28 del Decreto del 10 de Octubre de 1958 y arts. 78 a 94 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Se admitirá fotocopia de dicha autorización, previamente cotejada.

- 6) Para la primera utilización de los edificios: Se acompañará Certificado Final de Obra expedido por los técnicos superiores y medio directores de la obra, visado por los correspondientes Colegios Profesionales.

Será necesario el informe técnico municipal sobre el cumplimiento de Normas y Condiciones de la Licencia de Obras.

ARTICULO 13.- Límite de la vigencia de los efectos de las licencias.

Concedida una Licencia, las obras autorizadas por la misma deberán ser iniciadas dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que el interesado reciba notificación de su concesión, dando criterio de obra comenzada cuando hubiere sido ejecutado el 15 % del presupuesto.

El plazo para la terminación total de las obras será de dos años, contados o computados igualmente desde el día siguiente a la fecha de recepción de la notificación por el interesado.

T

El transcurso de los plazos indicados producirá automáticamente la pérdida de los efectos de la Licencia pudiéndose con anterioridad, y por motivo justificado solicitarse una ampliación de plazo, y en caso contrario, nueva licencia para todo o parte de la obra no ejecutada.

ARTICULO 14.- Obligaciones y responsabilidad del promotor, constructor y técnicos directores de las obras.

Recibida por el interesado la notificación de la concesión de licencia, antes de empezar las obras, deberá satisfacer en la Depositaria Municipal el importe de las tasas correspondientes con arreglo a las Ordenanzas Fiscales Urgentes, y proveerse de la Licencia Municipal.

Con la Licencia recibirá el interesado un ejemplar del proyecto presentado, debidamente sellado, el cual deberá permanecer en el lugar de la obra, a disposición de la Inspección de Obras del Ayuntamiento o, en su caso, del Organismo correspondiente.

Las obras se ajustarán en todo al contenido del proyecto técnico base de la Licencia y a las condiciones señaladas en la misma. La infracción de dicha obligación dará lugar, previo expediente, a la suspensión de las obras, para su posterior legalización o demolición, según proceda, conforme al arts. 196 y 197 de la Ley Urbanística de Aragón. Se instruirán asimismo sendos expedientes sancionadores por infracción urbanística, al promotor, al constructor de las obras y a los técnicos directores de las mismas, conforme a los arts. 223 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

T

TÍTULO SEGUNDO.- NORMAS PARA PLANES Y PROYECTOS**CAPÍTULO 1.- REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES O ESPECIALES****2.1.1.-**

La redacción y tramitación de Planes Parciales se ajustará a lo previsto en la Ley Urbanística de Aragón y Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de los pequeños municipios.

Los Planes irán suscritos por técnico competente y con visado colegial, conforme a lo dispuesto en las Órdenes Ministeriales del 21 de Diciembre de 1968 y 19 de Octubre de 1970 y disposiciones concordantes.

2.1.2.-

Cuando sean de iniciativa particular, se someterán al régimen de compromisos y garantías previstos en el art. 53 de la Ley Urbanística de Aragón.

2.1.3.-

El ámbito de aplicación de un Plan Parcial será como mínimo de un Sector completo de los definidos en el plano de clasificación y calificación de este T.R.P.G.O.U.

Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el art. 44 de la Ley Urbanística de Aragón y Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de los pequeños municipios. El incumplimiento de los plazos previstos en el preceptivo Plan de Etapas, dará lugar automáticamente a la revisión de la calificación del suelo por los Organismos competentes.

2.1.4.-

Las condiciones de uso, volumen, edificabilidad y ocupación permitida en los correspondientes Planes Parciales que, en su caso, hayan de desarrollar este T.R.P.G.O.U., se ajustarán a las previsiones máximas y mínimas establecidas en las mismas.

2.1.5.-

En materia de equipamiento correspondiente a sistemas interiores de Sector, se estará en lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón para los Planes Parciales.

Los porcentajes resultantes incrementarán las previsiones contenidas en este T.R.P.G.O.U. en cuanto a equipamiento para sistemas generales.

Aquellos sistemas que puedan aparecer grafiados en suelo urbanizable delimitado, lo serán a efectos indicativos (orientativos) salvo la red de carreteras. Aquellos suelos urbanizables que tengan la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente se regirán por lo establecido en la misma.

2.1.6.-

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles se establecerán de acuerdo con la velocidad y la función específica que les corresponda, dentro del sistema viario.

T

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación.

La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas en el interior de las mismas, será la siguiente según los usos:

Zona de viviendas: 1 plaza/vivienda.

Comercial: 1 plaza/50 m2 constr.

Locales de reunión: 1 plaza/20 localidades.

Zona industrial: 1 plaza/ 10 empleados.

Otros usos: a justificar.

CAPITULO 2.- REDACCIÓN Y CONTENIDO DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

2.2.1.- OBJETO.

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación del Suelo no urbanizado, como desarrollo de los Planes Parciales o en su caso, de este T.R.P.G.O.U. cuando no sea preceptiva la redacción de Plan Parcial y el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización a que se refieren este T.R. P .G.O.U .

Cada Proyecto de Urbanización abarcará cuando menos una unidad de ejecución de los establecidos en el correspondiente Plan Parcial.

2.2.2.- TRAMITACIÓN.

Se ajustará a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial. Cuando sean de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley Urbanística de Aragón.

2.2.3.- CONTENIDO.

Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas se puedan disponer las canalizaciones de los servicios urbanos, incluso los teléfonos.

2.2.4.- CONDICIONES Y GARANTÍAS.

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las pruebas y ensayos técnicos que juzgue conveniente.

T

2.2.5.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En las previsiones de los Planes y Proyectos de urbanismo, el cálculo del consumo diario medio se realizará en base a dos sumandos:

- 1.- Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 150 litros/habitante/día.
- 2.- Agua para riego, piscinas y otros usos, a tenor de las características de la ordenación

En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 250 litros.

Para usos industriales, se adaptará a las necesidades específicas de la industria.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, y su potabilidad.

2.2.6.- EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLU VIALES.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado, unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía u otras circunstancias no permitan esta solución, deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico del mantenimiento de la misma.

No se admitirá el uso de fosas sépticas.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres uso público.

2.2.7.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELÉCTRICA.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción M.I.B.T. y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán preferiblemente subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En este caso, la utilización se realizará en precario siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados etc. que aconseje la dinámica urbana.

2.2.8.- ALUMBRADO.

El alumbrado público debe contribuir a crear el ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos deseados.

T

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en travesía urbana de carreteras y en aquellas realizadas en zonas de arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m. excepto en este último caso, cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos, así como aquellas existentes en el municipio.

2.2.9.- PAVIMENTACIÓN.

Las dimensiones, materiales y demás características de la solera y capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.

Las aceras dispondrán de encintado y pavimento, debiendo dimensionarse de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de los servicios urbanos.

2.2.10.- PLANTACIONES.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito, salvo travesía urbana de carreteras, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

CAPITULO 3.- EFECTOS DEL T.R.P.G.O.U., PLANES PARCIALES Y PROYECTOS.

2.3.1 .- PUBLICIDAD..

El T.R.P.G.O.U. y los Planes y Proyectos, con sus Normas y Ordenanzas, serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en las oficinas municipales.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de registro de su petición, respecto del régimen urbanístico aplicable a una finca o polígono.

La publicidad relativa a urbanizaciones particulares deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente Plan y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

2.3.2.- EJECUTORIEDAD.

El T.R.P.G.O.U. y los Planes y Proyectos, con sus Normas y Ordenanzas, serán inmediatamente ejecutivos, una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, m i entras no se efectuare, carecerán de ejecución en cuanto al polígono a que se refieran.

T

2.3.3.- OBLIGATORIEDAD.

Tanto la Administración como los particulares quedan obligados al cumplimiento del T.R.P.G.O.U. a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

Las nuevas construcciones y actuaciones se ajustarán a la ordenación aprobada. Sin embargo, si no hubieren de dificultar la ejecución de los Planes, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Aceptada por el propietario a autorización, deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

2.3.4.- EDIFICIOS O INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Se calificarán y registrarán por lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón.

T

TITULO TERCERO.- NORMAS DE PROTECCION.**CAPITULO 1.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE REDES DE TRANSPORTE****3.1.1.- PROTECCIÓN DE REDES DE TRANSPORTE.**

Las tendremos en cuenta en los siguientes ámbitos:

- Carreteras.
- Vías férreas.
- Energía eléctrica.

3.1.2.- CARRETERAS.

De aplicación la Ley 37/2015, de carreteras en su capítulo III (Uso y defensa de carreteras).

3.1.3.- VÍAS FÉRREAS.

En una zona de tres metros a uno y otro lado del ferrocarril, solo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino. Estará sometido, en cualquier caso a la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario.

Disposiciones relativas a la conservación y policía de los caminos de hierro.

3.1.4.- SERVIDUMBRE.

En cualquier caso se necesitará la autorización del Ministerio de Obras Públicas como requisito previo a la licencia, para toda construcción, apertura de zanjas, plantaciones, etc., que se proyectan realizar a menos de 20 metros a cada lado del ferrocarril. Estará sometido, en cualquier caso al Capítulo III del Título II de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario.

Las distancias anteriores se contarán desde la línea inferior de los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas.

A falta de ésta se contarán desde una línea trazada a metro y medio del carril exterior de la vía.

3.1.5.- ENERGÍA ELÉCTRICA, ALTA TENSIÓN.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él dejándolo a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el reglamento de líneas de alta tensión 28 nov. 1968.

Edificios y construcciones 3,3 + U/100 metros con un mínimo de 5 metros.

T

Bosque y masas de árboles 1,5 + U/150 metros con un mínimo de 2 m. En las líneas aéreas para el computo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea de árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

(U tensión compuesta en KV.).

CAPITULO 2.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

3.2.1.- POLUCIÓN DE LAS AGUAS.

En cuanto a:

- Abastecimiento público y privado.
- En relación con los vertidos industriales.
- Estaciones depuradoras, Fosas sépticas.

3.2.2.- PROTECCIÓN DE AGUAS PARA EL ABASTECIMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO.

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o de alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público, o privado, no podrá autorizarse si no se ha cumplido las condiciones señaladas en el reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces. Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regulan según el reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

3.2.3.- PROTECCIÓN DE AGUAS EN RELACIÓN CON LOS VERTIDOS INDUSTRIALES.

Las explotaciones calificadas como nocivas, (industrias de papel, celulosa, azucarera, curtidos, colas potásicas, talleres de flotación para el beneficio y concentración de materiales, fábricas de gas y productos secundarios de la industria del coque.

El vertido de los residuos de las industrias mineras y metalúrgicas a los ríos, rías y arroyos de aguas turbias sucias, deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el reglamento de policía Minera y Metalúrgica y el reglamento General para el Régimen de la Minería.

La eliminación y neutralización de los alperchines en aguas residuales que las almazaras vierten a los ríos, se realizará según lo dispuesto por el Ministerio de Agricultura (4/7/58).

Las industrias de detergentes se acogerán a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del Gobierno de (18/1 y 25/ 11 de 68) y Orden Ministerial de Industria (24/2/69).

3.2.4.- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA .

En cuanto a:

- Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.

T

- Pescaderías, carnicerías y vaquerías.
- Productos petrolíferos para calefacción, y otros usos no industriales.
- Vehículos de motor.
- Ruidos y vibraciones.
- Explosiones e incendios.
- Riesgos mecánicos.

3.2.5.- INDUSTRIAL PELIGROSAS, INSALUBRES Ó NOCIVAS .

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas o insalubres, de acuerdo con la calificación establecida por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, solo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros, a contar del núcleo más próximo de población agrupada. No obstante, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, podrán ubicarse a menos de 2.000 metros, en casos debidamente justificados y extremando las medidas correctoras.

Sin embargo podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3.2.6.- PESCADERÍAS, CARNICERÍAS, VAQUERÍAS.

Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior de la población deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

Se prohíbe el establecimiento de vaquerías y granjas de cerdos, establos, cuadras, corrales de ganado y aves dentro del núcleo urbano de la localidad; se establece una distancia mínima, de 600 m. a cualquier población, suelo Urbano o Urbanizable.

Cuando se trate de regularización de explotaciones ganaderas ya existentes, las distancias mínimas de las explotaciones ganaderas al núcleo de población serán las establecidas en el Anexo 3 de las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades ganaderas (Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón), para los núcleos de población eminentemente agrícolas y ganaderos de menos de 2.000 habitantes.

Estas distancias no serán de aplicación a las instalaciones de ganado porcino, en las que se aplicarán las distancias establecidas en el Real Decreto 324/2.000, de 3 de marzo.

3.2.7.- PRODUCTOS PETROLÍFEROS PARA CALEFACCIÓN Y OTROS USOS NO INDUSTRIALES.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se registrará por la Reglamentación del Ministerio de Industria.

T

3.2.8.- FÁBRICAS DE CEMENTO.

Las medidas para evitar la contaminación atmosférica producida por las fábricas de cemento, se ajustarán a lo establecido en la Reglamentación del Ministerio de Industria.

3.2.9.- VEHÍCULOS DE MOTOR.

Se prohíbe la circulación de vehículos que lancen humos que puedan dificultar la visibilidad a otros conductores o resulten nocivos.

3.2.10.- RUIDOS Y VIBRACIONES.

En los comercios, casas habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos cualquiera que sea su potencia sin la previa autorización municipal.

Lo mismo se aplicará en el caso de instalaciones de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como la instalación de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Se tendrá en cuenta el nivel sonoro, máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales, de 30/35 dB en transmisión a vivienda.

a) Niveles de ruidos:

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

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

Situación actividad	Niveles máximos de dBA	
	Día (De 8 a 22 H)	Noche 8De 22 a 8H)
Zonas de equipamiento sanitario	45	35
Zonas con residencia, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios.	50	40
Zonas con actividades comerciales.	60	50
Zonas con actividades industriales o servicios urbanos.	65	50

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

Situación actividad	Niveles máximos de dBA	
	Día (De 8 a 22 H)	Noche 8De 22 a 8H)
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Cultural y religioso.	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	30
Servicios Hospedaje	40	30
Oficinas	45	30

T

Terciarios. Comercio	45	35
Residencial. Plazas habitables, excepto cocinas.	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	45	35

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

Para la protección de la salud y el descanso humano se prohíbe el trabajo nocturno, a partir de las 22 horas, en los establecimientos ubicados en edificios de vivienda o colindantes con ellas, cuando el nivel sonoro transmitido a aquellos exceda los límites indicados.

b) Aislamiento acústico de las edificaciones:

Con el fin de proteger el ambiente exterior en todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación MBA-ca-88 y en las Normas Urbanísticas que tengas aprobadas los municipios.

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

c) Vehículos a motor:

Los límites máximos admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación serán los establecidos por los Reglamentos números 41 y 51 anejos al acuerdo de Ginebra de 10-03-58, para (BOE 18-05-82 y 22-06-83) y Normas Complementarias.

d) Aparatos reproductores de sonido:

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

e) Actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado con música por actuación directa o por aparatos productores de sonido:

En el interior del recinto de estas actividades (pubs, bar musical, café-teatro, sala de fiestas, etc) no podrán superarse los 80 dBA.

3.2.11.- EXPLOSIONES Ó INCENDIOS.

La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamante o explosiva, se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

Los Garajes o estaciones de servicio deberán atenderse en cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

Los centros de gases envasados, se ajustaran en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de la instalaciones a la Reglamentación del Ministerio de Industria.

T

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán según orden Ministerial.

3.2. 12.- RIESGOS MECÁNICOS.

La protección contra los riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadores, etc.

CAPITULO 3.- PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS, LA AMBIENTACION NATURAL Y EL PAISAJE.

3.3.1.- DISPOSICIÓN GENERAL.

Por las corporaciones municipales y demás organismos competentes no se concederá licencia a todo Plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la Naturaleza.

Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, industrias etc..) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias, ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

3.3.2.- NUEVAS CARRETERAS

En ellas hay que tener en cuenta:

1.- Capa vegetal: Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad y asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

2.- Taludes y terraplenes: En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno, y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser tratados de forma tal que no alteren el paisaje.

3.3.3.- CONCURSOS DE EMBELLECIMIENTO DEL PUEBLO.

Se tenderá con ello a conseguir la promoción de los valores estéticos autóctonos y sobre todo la mejora del hábitat residencial y urbano

3.3.4.- SILOS PARA CEREALES Y DEPÓSITOS DE AGUA.

No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala del núcleo urbano en la que vayan a estar asentados.

T

3.3.5.- SERVICIO DE CARRETERAS.

Las edificaciones para servicios de carreteras que se construyen en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona con el fin de que forme un conjunto armónico con el mismo.

Estarán dotados de los aparcamientos que se crean necesarios, totalmente independientes de la carretera, de modo que no interfieran con su tráfico.

3.3.6.- MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO EN LA EDIFICACIÓN.

No se autorizarán en suelo urbano y urbanizable las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos del sol, tengan brillo metálico o cuyos materiales presenten un color o textura que suponga una ruptura con el tono dominante en el resto de las edificaciones.

Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el paisaje esté perfectamente avalada por la experiencia.

3.3.7.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos de población o vías de circulación o peatonales y se rodeará de pantallas arbóreas.

Las distancias, según la Ley de Bases de Sanidad .

3.3.8.- TENDIDO DE LÍNEAS ELÉCTICAS, TELEGRÁFICAS, TELEFÓNICAS, ETC.

Se harán estudios precisos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del paisaje.

El tendido de líneas eléctricas paralelas a carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 m. del eje de las mismas.

T

TITULO CUARTO.- NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.**CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES****4.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las Normas que se fijan son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación y reforma o reparación.

Solo se permitirán las obras de reforma y ampliación o reparación en las fincas o locales existentes, cuando están dedicados o se destinen a usos permitidos por las ordenanzas correspondientes.

No se concederán licencias ni se tolerarán obras de edificaciones en ninguna parcela hasta que no reúna las condiciones de solar edificable según la Ley Urbanística de Aragón y de parcela mínima edificable.

4.1.2.- NORMAS REGULADORES DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación en el suelo urbano se sujetará a la ordenanza específica de cada zona, complementada con las siguientes condiciones generales:

- a) Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas. b) Condiciones generales de uso.
- e) Condiciones generales estéticas.

4.1.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENE.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir o aplicar estas limitaciones, y las condiciones mínimas de salubridad e higiénicas.

4.1.3.1.- Alturas.

Vienen determinadas en las ordenanzas de cada Zona.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: Por número de plantas, o por distancia vertical.

Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

Se entiende por número de plantas el de las mismas contadas en sentido vertical ascendente, desde la baja.

Se entiende por distancia vertical, la dimensión en metros existente desde la rasante de la calle, medida en la acera, en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del forjado de cubierta, o en su defecto, a la cara inferior de la comisa o alero de cubierta.

4.1.3.2.- Altura mínima

T

Se permitirá la diferencia en menos de cuatro metros respecto a la máxima autorizada medida en distancia vertical.

4.1.3.3.- Construcciones por encima de la cornisa.

No se permitirá ningún tipo de ático o sobreático.

En ningún caso será habitable el espacio destinado a bajocubierta, salvo que se encuentre unido en forma de dúplex junto a la última planta, pero nunca de forma independiente.

4.1.3.4.- Cuerpos volados sobre espacios libres de uso público en edificación cerrada.

En los siguientes casos:

- a) Altura sobre rasante.
- b) Vuelos máximos.
- c) separación de las medianerías.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU que no cumplan estas disposiciones, no quedarán en situación de fuera de ordenación.

4.1.3.5.- Altura sobre rasante.

La altura libre mínima de la parte baja del voladizo a la rasante será de 3,50 m.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU que no cumplan estas disposiciones, no quedarán en situación de fuera de ordenación.

4.1.3.6.- Vuelos máximos.

No serán superiores a un doceavo del ancho de la calle, no autorizándose miradores en las calles de menos de ocho metros de ancho.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU que no cumplan estas disposiciones, no quedarán en situación de fuera de ordenación.

4.1.3.7.- Separación de las medianerías.

Será, como mínimo, una distancia igual al vuelo.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU que no cumplan estas disposiciones, no quedarán en situación de fuera de ordenación.

4.1.3.8.- Profundidad máxima edificable.

- a) En edificación cerrada: En viviendas y oficinas será de 20 metros. En bajos comerciales, garajes, almacenes; industrias autorizadas y salas de reunión, serán del 100% de su superficie entre alineaciones, siempre que posea ventilación natural en todos sus locales, o artificial justificada mediante proyecto técnico.

T

b) En edificación abierta y unifamiliar: La determinada por sus condicionantes de ocupación y retranqueos.

4.1.3.9.- Cubrimiento de las edificaciones.

Las edificaciones podrán cubrirse por tejados o azoteas.

Por encima de la altura máxima permitida en cada caso solamente se autorizará la construcción de la cubierta, y alojamiento en ella de chimeneas, caja de escalera, cuarto de máquinas de ascensor, calefacción y trasteros para uso exclusivo de la vivienda, prohibiéndose expresamente toda pieza habitable.

Todas ellas estarán inscritas en un plano de 45° desde la altura máxima, tanto por fachada como por patios, no pudiendo exceder los lugares practicables de tres metros sobre la altura permitida.

Cuando la cubrición sea terraza se podrán instalar estos servicios siempre que no sean visibles desde la calzada y estén inscritos dentro del plano de 45° referido en el párrafo anterior.

Todos los paramentos descubiertos medianeros deberán ser enfoscados y encalados como mínimo.

4.1.3.10.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes a que han de ajustarse las construcciones serán las existentes en zonas consolidadas, según documentación gráfica, y las definidas por los respectivos Planes y Proyectos en el resto.

A estos efectos deben considerarse dos alineaciones exteriores, que quedan definidas de la siguiente forma:

- a) Alineación oficial de la calle: Es la que señala el límite entre los espacios públicos las parcelas o solares de propiedad pública o privada.
- b) Alineación de fachada: Es la que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones, y que podrá o no coincidir con la anterior.

Se prohíbe la creación de cuerpos o partes diferenciadas de la principal del edificio cuando, por coincidencia con una nueva Alineación, una reforma parcial del mismo decidiera acogerse a ella.

4.1.3.11.- Alineaciones interiores.

Las alineaciones interiores de una manzana, en edificación cerrada, corresponden a la línea que limita el fondo de los edificios, dejando un espacio interior denominado patio de manzana.

4.1.3.12.- Patio de manzana.

Corresponde al espacio que resulte de edificar todo el perímetro de la manzana en una profundidad de 20 m. salvo en planta baja cuando se cumplan los supuestos del art. 4.1.3.8.a)

A ellos no se podrán abrir piezas vivideras si no se cumplen las condiciones mínimas de patio de parcela.

T

4.1.3.13.- Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

En él se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea igual o mayor a un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros en cualquier dimensión si a él dan habitaciones vivideras, y entendida esta dimensión como luces rectas.

4.1.3.14.- Patios a fachada.

La longitud del frente abierto no será inferior a 1/4 de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de 4 m. y su profundidad será como máximo vez y media del frente abierto a fachada.

4.1.3.15.- Patios mancomunados.

Además de todas las características de patios, se exigirá la elevación a escritura pública del documento de mancomunidad del patio.

4.1.3.16.- Retranqueos.

Toda edificación debe disponerse siguiendo la alineación de fachada aprobada, excepto cuando especialmente se prescriba otra disposición.

4.1.3.17.- Parcela mínima.

Es aquella capaz de dar cabida en el espacio entre alineaciones a una vivienda mínima, con su programa completo, en una sola planta.

4.1.3.18.- Ancho mínimo.

Se establece en seis metros el ancho mínimo de todo solar edificable, con las siguientes excepciones:

- a) En las zonas edificadas o parcelas en que se ponga de manifiesto la imposibilidad material de aplicar el mínimo fijado, siempre que se pueda cumplir el art. 4.1.3.17, y dejando la decisión a criterio de la Corporación.
- b) En las zonas de nueva urbanización cuando se destinen los terrenos a viviendas modestas u haya sido aprobada dicha parcelación por la Comisión Provincial de Urbanismo.

4.1.3.19.- Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

En habitaciones de viviendas tendrá un mínimo de 2 metros, y 2,80 en los restantes usos.

En planta baja, el mínimo será de 2,80 para cualquier uso.

T

No se determina límite máximo de altura, pero computando a efectos de distancia vertical, incluso en detrimento del número de plantas.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU que no cumplan estas disposiciones, no quedarán en situación de fuera de ordenación.

4.1.3.20.- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso las subterráneas y cuerpos volados.

Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos o depósitos de combustible, se considerarán a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada.

4.1.3.21.- Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

4.1.3.22.- Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas sobre rasante.

4.1.3.23.- Medianerías.

Quedan prohibidas las medianerías al descubierto. Si por acogerse una nueva construcción al art. 4.1.3.2 se dejare la colindante sin cubrir, deberá tratarse ésta con los mismos materiales que la fachada.

Si la colindante fuere la acogida, se tratará la propia de igual forma.

Si la parcela colindante estuviere sin edificar, se estará en lo dispuesto en el art.4.1.3.9. párrafo último.

4.1.3.24.- Chimeneas de ventilación.

Permitidas en retretes o baños, despensas, locales de calefacción y garajes. Cada chimenea será para un uso exclusivo de los citados. Tendrán una superficie mínima de 1,00 m². con un lado mínimo de 0,70 m.

Podrán ser sustituidas estas chimeneas por shunt en retretes y baños.

4.1.3.25.- Ventilación

Toda pieza habitable, salvo las contempladas en el apartado anterior, tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta de la pieza.

4.1.3.26.- Escaleras.

De uso público no podrán tener un ancho inferior a un metro, salvo las excepciones que se detallan en cada uso.

T

4.1.3.27.-Local vividero.

Cumplirá siempre con las condiciones establecidas por la normativa de habitabilidad.

4.1.3.28.- Buzones.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

4.1.3.29.- Condiciones de higiene.

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria comercio o cualquier otro uso, deberá cumplir las normas y condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes sobre la materia, así como las que se establezcan en los planes Parciales y otros.

En los siguientes artículos se exponen los puntos más importantes que se han de cumplir en el caso de edificios destinados a viviendas.

4.1.3.30.- Vivienda.

a) Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

b) Clasificación:

1.- Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2.- Colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

4.1.3.31.- Condiciones.

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto una de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

b) Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda incluirse un círculo de 10 m. de diámetro, siempre que la abertura sea, como mínimo de cuatro metros de ancho y su profundidad sea igual o menor a vez y media la anchura.

En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones anteriores, con una longitud de fachada de 3 m., como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

4.1.3.32.- Programa mínimo.

Toda vivienda se compondrá como mínimo, de vestíbulo, cocina-comedor, aseo y dormitorio de dos camas o dos de una cama.

4.1.3.33.- Tamaño mínimo de las habitaciones.

T

No serán inferiores a los siguientes:

- Estar-comedor 14 m2
- Cocina 5 m2
- Aseo 2 m2•
- Dormitorio 1 cama 6 m2.
- Dormitorio 2 camas 10 m2

4.1.3.34.- Escaleras en edificio de vivienda

Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas en ángulo o partidas, salvo en vivienda unifamiliar.

Se admiten las escaleras de planta curva en las que el ancho de la curva interior sea de 25 cm como mínimo y el ancho de la huella sea de 40 cm en su parte ancha.

Se permite el empleo de escaleras interiores sin detrimento de la normativa de incendios. La iluminación y ventilación será la necesaria y obligatoria, pudiendo ser cenital con una superficie mínima de dos tercios de la caja de escalera.

El ancho mínimo de los tiros y del hueco central en este caso, será de 0,90 m.

Las escaleras exteriores a calle o patio, tendrán al menos un hueco por planta para iluminación y ventilación con una superficie mínima de 1 m2•

El proyecto de las escaleras se ajustará a las siguientes limitaciones

- Ancho mínimo de tiros: 1 m. entre muros, 0,80 m. con baranda.
- Ancho mínimo de huella: 0,27 m. sin vuelo.
- Altura máxima de tabica: 0,18 m.
- Profundidad mínima de meseta: 0,90 m.
- Acometida libre mínima: 1,20 m.
- Altura mínima de baranda: 0,90 m.
- Luz máxima entre barrotes: 0,12

En las viviendas unifamiliares pueden admitirse mayores inclinaciones, mesetas partidas y escaleras compensadas.

4.1.3.35.- Instalaciones mínimas.

Serán preceptivas la instalación de agua fría y caliente, la eléctrica de alumbrado y fuerza y la antena colectiva de T.V. (esto último en vivienda colectiva).

4.1.3.36.- Programa sanitario mínimo.

Se instalará al menos un cuarto de aseo compuesto de inodoro, lavabo y ducha.

En las cocinas u oficio se instalará un fregadero y un lavadero.

T

Cuando sean sustituidos por aparatos lavaplatos y lavadora, deberá preverse una pila para la limpieza de determinados artículos alimenticios y como vertedero.

El cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico con sifones registrables y fácilmente accesibles.

4.1.3.37.- Retretes y aseos.

Los cuartos de retrete y aseo deberán ir revestidos en todos sus paramentos de azulejo u otro material impermeable hasta una altura mínima de 1,35 m. y el nicho de ducha hasta 1,95 m.

El acceso no estará permitido desde el estar, comedor, dormitorios o cocinas al menos en un aseo.

4.1.3.38.- Saneamiento de residuales.

Las bajantes serán de materiales autorizados.

Los colectores horizontales estarán compuestos por tramos rectos y de pendiente uniforme, con arquetas o pozos de registro en los cambios de alineación o rasante.

4.1.3.39.- Saneamiento de pluviales.

Las bajantes serán de materiales autorizados.

Los imbornales y sumideros de las azoteas, y las bocas de las bajantes de los canalones irán protegidas con rejillas filtrantes y cámaras guardarenas.

Cada bajante irá provista de sifón terminal de registro y en sistemas separativos, al menos de uno común.

En vivienda unifamiliar aislada se permite evacuar las cubiertas por gárgolas o goterones.

4.1.3.40.- Fosas sépticas.

Prohibidas en suelo Urbano.

4.1.3.41.- Aislamientos térmico, acústico y de humedades.

Cumplirán la Normativa Vigente.

4.1.3.42.- Definición de planta.

Se denominará planta baja a la planta de menor cota de las de la edificación y cuyo techo, en su cara superior, se sitúe en más de 1,20 m. por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido.

Esta planta computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación en el ámbito de este plan salvo que la edificación no sobresalga más de 1,20 m. por encima del plano de rasante del edificio.

T

Se denominará planta sótano a aquel nivel de edificación situado por debajo de la planta baja.

La superficie superior del forjado de techo del sótano no estará situada en ningún punto a 1,20 metros sobre el plano de rasante inferior del edificio.

Se denominarán plantas alzadas o plantas piso a aquellos niveles de la edificación situados por encima de la planta baja.

Las denominaciones comunes de entreplanta y semisótano se entienden comprendidas en las definiciones de planta alzada y planta sótano, respectivamente, por cuanto se considerarán como tales.

La denominación común de planta de aprovechamiento de cubierta, situada ocupando el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados, debe considerarse a todos los efectos como una planta habitable más en cuanto deje espacios libres superiores a 1,80 metros."

4.1.4.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

Los usos a considerar se clasifican en cuatro grupos:

- a) Uso de vivienda.
- b) Uso de oficinas.
- c) Uso de industria.
- d) Uso Público.

Esta clasificación se considera independiente de que la propiedad sea pública o privada.

4.1.4.1.- Uso de vivienda.

Se consideran dos categorías:

- 1.- Vivienda Unifamiliar.
- 2.- Vivienda Colectiva.

Según el art. 4.1.3.30. de este T.R.P.G.O.U.

Sus condiciones generales se regulan en los arts. 4.1.3.31 al 4.1.3.37. ambos inclusive, y las restantes, en cada una de las zonas establecidas en este T.R.P.G.O.U.

4.1.4.2.- Uso de Industria.

Incluye el industrial propiamente dicho, comercial y determinados servicios.

Su clasificación se realiza con su grado de compatibilidad con la vivienda o con otros usos.

Se establecen siete categorías:

- 1.- Artesanía y comercio: Establecimientos sin molestia para viviendas.

T

- 2.- Pequeños talleres e industria de servicios: Industria incómoda admitida contigua a la vivienda.
- 3.- industria incompatible con la vivienda.
- 4.- Almacenes.
- 5.- Garajes.
- 6.- Estaciones de Servicio.
- 7.- industria Agropecuaria.

Los grados de incompatibilidad y de tolerancia se matizan de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y las instalaciones industriales, y a este fin se consideran las siguientes situaciones:

- a) En edificios de viviendas o anejos a la vivienda familiar.
- b) En naves o edificios independientes, en patios manzana o parcelas interiores.
- c) En manzanas industriales.
- d) En zonas industriales.
- e) Aisladas, fuera de zonas urbanizadas.

4.1.4.3.- Industria de la categoría primera.

(Artesanía y comercio).

Se caracteriza por estar constituida por oficinas, laboratorios, talleres o comercios, e carácter familiar o individual, que no transmiten molestia alguna al exterior ni pueden ser objeto ni origen de peligrosidad especial.

En situación a.- dispondrán de acceso independiente del de la vivienda, salvo despachos profesionales o anexos a la misma o formando parte de ella.

Para superficies superiores a los 200 m²., solo se admitirán en planta baja en el supuesto de situación a.- y sin limitación en las restantes.

4.1.4.4.- Industria de categoría segunda.

(Talleres o industrias de servicio)

Recoge industrias que presentan incomodidad para la vivienda, pero que pueden ser admitidas en ciertas zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifica una limitación más rigurosa.

Se incluyen en este apartado las industrias denominadas «de mantenimiento», incluso el de vehículos, hasta una potencia máxima instalada de 25 CY, y un nivel sonoro máximo de 60 dBA, sin detrimento de la N.B.E. de Aislamiento acústico.

4.1.4.5.- Industrias de la categoría tercera.

T

(Recoge la industria propiamente dicha)

Su situación es incompatible con el de la vivienda, por lo que solo estará permitido este uso en situaciones c), d) y e).

La situación e) solo se admite en determinada zona de campo abierto y se limita a aquellas industrias que necesitan de esta ubicación independiente por su misma naturaleza. (Como es el caso de la planta envasadora de gas butano) .

No se establece limitación de potencia instalada. Deberá cumplir la legislación y Normativa vigente.

4.1.4.6.- Almacenes.

Corresponde a la actividad dedicada al depósito, guarda y conservación de artículos para su distribución.

Se subclasifican en razón a sus peligros o molestias potenciales en dos apartados:

- 1) Aquellos destinados a materiales inflamables, tóxicos o molestos o peligrosos, o que para su transporte necesiten de vehículos con capacidad de carga superior a dos toneladas.
- 2) Los restantes.

4.1.4.7.- Garajes.

Se entiende por garaje a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase capaz de circular por carretera.

Para el uso de Garajes se establece la siguiente clasificación:

- 1) Garajes para vehículos de uso particular y/o agrícola.
- 2) Garajes industriales.

Condiciones: El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera

El hecho de denegar la instalación de garaje aparcamiento, si fuese obligatoria, no eximirá a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados en un radio de 500 m.

Los garajes de uso público dispondrán de un acceso tres metros de ancho como mínimo.

En segunda categoría se prohíbe el acceso rodado directo desde las vías interurbanas, incluso travesía urbana, debiéndose disponer de un retranqueo capaz de permitir la maniobra de los vehículos que allí se recojan.

4.1.4.8.- Estaciones de servicio.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente, se denominan Estaciones de Servicio a todas aquellas instalaciones construidas al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes para vehículos de motor de explosión.

Condiciones: Dispondrán de aparcamientos suficientes para no interrumpir el tráfico, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

T

Si se establecieran otros usos anexos relacionados con el automóvil, como lavado-engrase, se dispondrán plazas de aparcamiento para espera de vehículos, con un mínimo de dos plazas por cada plaza operativa de taller.

4.1.4.9.- Industria Agropecuaria.

Se entiende por tal el establecimiento dedicado a cría y/o engorde de ganado de cualquier tipo.

Su establecimiento está prohibido en suelo urbano, y a una distancia inferior a 600 m. del mismo.

Las industrias establecidas anteriores a esta norma serán declaradas fuera de ordenación, y dispondrán de un plazo máximo de diez años para su erradicación o regularización, a contar desde el momento de la publicación de la Aprobación definitiva de este P.G.O.U. salvo que sobre ellas pesare un plazo de vencimiento anterior, en cuyo caso se aplicará este último, con las condiciones antes señaladas.

A estos efectos, se entiende por suelo urbano tanto el definido por este T.R.P.G.O.U., como el Suelo Urbanizable Delimitado.

Cuando se trate de regularización de explotaciones ganaderas ya existentes, las distancias mínimas de las explotaciones ganaderas al núcleo de población serán las establecidas en los anexos de las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades ganaderas (Decreto 94/2009 de 26 e mayo, del Gobierno de Aragón), para los núcleos de población eminentemente agrícolas y ganaderos de menos de 2.000 habitantes.

Estas distancias no serán de aplicación a las instalaciones de ganado porcino, en las que se aplicarán las distancias establecidas en el Real Decreto 324/2.000, de 3 de marzo.

4.1.4.10.- Condiciones generales en uso industrial.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de diez metros cúbicos.

Se exige ventilación e iluminación, natural o artificial

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1 /10 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyecto detallado de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los servicios técnicos del Ayuntamiento un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

Dispondrán de aseos independientes para cada sexo, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción

Independientemente de las medidas de salubridad, polución, protección y prevención contempladas en la Legislación vigente y sin detrimento de lo dispuesto en la misma, estas normas establecen un máximo de transmisión de ruido que se fija en 55 dBA. al exterior y 35 dBA. a locales vivideros.

Se entiende por exterior el límite de la propiedad si se trata de edificación abierta o la parte exterior de la medianería habida con otro local.

T

4.1.4.11.- Uso Público.

En sus aspectos más importantes, se clasifica en los siguientes grupos:

- 1.- Residencial: Comprende los Hoteles y edificios públicos, destinados a pensiones y otros establecimientos donde pueda pernoctarse.
- 2.- Espectáculos: Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos destinados a cines, teatros, plazas de toros, etc.
- 3.- Salas de reunión: Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto cafés, bares, restaurantes, salas de baile y similares
- 4.- Religioso: Comprende los edificios destinados a culto religioso o vida conventual.
- 5.- Cultural: Incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto los de carácter oficial como privado, y al mismo tiempo, los que sean destinados a bibliotecas, museos y salas de conferencias.
- 6.- Deportivo: En él se clasifican los campos y locales destinados a la práctica del deporte, sean de carácter oficial, particular o comercial.
- 7.- Benéfico-Sanitario: Se consideran en el mismo los edificios destinados a hospitales, asilos, clínicas, dispensarios y locales similares.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos comprendidos en este uso, se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que puedan proporcionar y previsión de los aparcamientos precisos.

4.1.4.12.- Incompatibilidades de usos.

Las incompatibilidades entre usos diferentes, se presentan tanto si estos coexisten en el mismo edificio como si radican en edificios distintos, siempre que por su proximidad puedan dar lugar a situaciones de peligro o desorden urbano o estético.

A tal fin, y como regla general, se establece que toda clase de industrias que no sean de la categoría primera, son incompatibles con edificios públicos o clasificados con uso público.

4.1.4.13.- Usos existentes.

Aquellos edificios o locales existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este T.R.P.G.O.U. y cuyo uso sea contrario a lo dispuesto en las mismas serán considerados como fuera de ordenación a todos los efectos.

4.1.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Independientemente de lo que pueda ser dispuesto en cada zona, en las terminaciones de los edificios se deberán guardar los mínimos siguientes:

- 1.- Todas las edificaciones deberán tener revestidos sus paramentos al descubierto salvo que estos sean de material a cara vista.

T

- 2.- Todos los paramentos de medianerías al descubierto deberán ser enfoscados y encalados como mínimo.

CAPITULO 2.- NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

4.2.1.- DIVISIÓN EN ZONAS.

Con objeto de regular la edificación y uso del suelo en toda la extensión del perímetro urbano, de acuerdo con el carácter y destino del terreno, se establece la siguiente división en zonas, delimitadas en la plano PO1. Clasificación y calificación del núcleo urbano, rigiendo para cada una de ellas las condiciones particulares que se fijan en este capítulo.

División en Zonas

- SU. 1 y SU.2.- Casco antiguo y ensanche.
- SU.3.- Ampliación de suelo urbano.
- SU. 4.- Ampliación de suelo urbano.
- SU.5.- Ampliación de suelo urbano. (eliminada por el apartado 25 de la Modificación nº 1 del PGOU)
- SU 6.- Ampliación de Suelo urbano.
- SU.I.1.- Zona industrial.
- SU.I.2.- Zona industrial dispersa.
- SU.E.- Zona escolar.
- SU.Q.- Zona equipamiento.
- ZV.U.- Zona verde.
- ZD.U.- Zona deportiva.
- Cementerio.

4.2.2.- ZONAS SU.1. Y SU.2.

4.2.2.1.- Descripción de la zona

Abarca esta zona el núcleo primitivo de la población caracterizado por manzanas de pequeñas dimensiones.

Su límite quedó marcado por la anterior delimitación de suelo urbano, la cual se amplía en puntos aislados.

4.2.2.2.- Tipología de la edificación.

Edificación cerrada.

4.2.2.3.- Condiciones de volumen.

Alineaciones:

T

- a) De fachada: Coincidente con la existente, o, si se trata de un punto no consolidado, la contenida en el plano 3.

Profundidad máxima edificable:

Según 4.1.3.8.

Alturas máximas pemiitidas:

- a) Nº de plantas:

S.U.1.- 2

S.U.2.- 3.

- b) Distancia vertical:

S.U.1.- 7 metros

S.U.2.- 10 metros.

Alturas mínimas permitidas:

- a) Nº de plantas:

S.U.1.- 1.

S.U.2.- 2.

- b) Distancia vertical:

S.U.1.- 3 metros.

S.U.2.- 6 metros.

Restantes condiciones de volumen:

Según capítulo 1º de este mismo título.

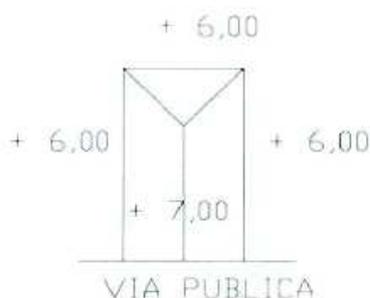
La altura libre máxima interior permitida en planta baja se establece en 4,40 m. para cualquier uso.

En todo caso, la altura libre interior en planta baja será como mínimo de 2,80 m. para cualquier uso.

Excepciones a la altura en planta baja.

Se podrá autorizar en la Zona SU.2 la construcción de almacenes o industrias de las permitidas en los usos previstos en el artículo 4.2.2.4. en nave independiente de la vivienda, con las siguientes limitaciones:

T



1. Si se opta por esta alternativa, la edificabilidad se considera agotada en planta piso, permitiéndose altillo ligado a la explotación con una ocupación máxima de 100 m².

2. - La cubierta de la nave o edificio se dispondrá de tal forma que la envolvente del solar que no dé a calle o vial sea la de menor cota de la cubierta, de tal forma que la altura libre interior de la nave sea de 6 metros como máximo. La cumbrera se dispondrá de tal forma que la altura libre interior de la nave sea como máximo de 7 metros,*

4.2.2.4.- Condiciones de uso.

Usos característicos:

Vivienda colectiva.

Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar, cumpliendo los condicionantes hipológicos de la zona (edificación cerrada).

- Industria:

En categoría 1, situaciones a) y b).

En categoría 2, situación a) en planta baja y b) sin limitación.

En categoría 4, grado 2, en situación a) en planta baja y b) sin limitación. No obstante, en ningún caso la superficie destinada a uso de almacenaje será superior a 200 m².

En categoría 5, grado 1, para vehículos de uso particular y/o agrícola, en situación a) en planta baja y b) sin limitación.

En categoría 6, situación b) en emplazamiento determinado para el/o en el plano 2. .

- Uso público:

Residencial hasta 10 dormitorios, sin limitación; con acceso independiente desde la calle para el resto.

- Espectáculos:

T

Con acceso independiente desde la calle y separado de otros usos. Prohibido en plantas diferentes a la baja en edificio de otros usos.

- Salas de reunión:

En planta baja o baja y primera. Con acceso independiente desde la calle.

- Religioso:

Con acceso independiente desde la calle y en planta baja, salvo en el caso de edificio exclusivo o como uso complementario de otro.

- Cultural:

Con acceso independiente desde la calle y en planta baja, salvo en el caso de edificio exclusivo o como complemento de otro uso.

- Deportivo:

Sin espectadores y con acceso independiente desde la calle.

Salvo en el caso de que sea complementario de otro uso.

- Benéfico-sanitario:

En edificio exclusivo o en planta baja caso de ser en edificio de uso no público. Permitido consultorios profesionales en edificio de viviendas, sin limitación.

- Usos determinados:

En las situaciones marcadas en el plano nº 2 con las letras A., B., C., D.

- Usos prohibidos:

Los restantes.

4.2.2.5.- Suelo SU2 derivada de la Modificación Puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Altorricón.

Se trata de los terrenos localizados al sur de la unidad de ejecución nº 11. Dicho ámbito proviene de la modificación aislada nº 5 Del PGOU.

Se regirán por las determinaciones establecidas en esta zonificación con las siguientes particularidades:

Superficie total calificada como SU 2 es de 617,13 m².

Superficie para viales 407,65 m².

Número máximo de viviendas 6.

La superficie destinada a viales será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Altorricón, libre de cargas y gravámenes, por parte de la propiedad.

4.2.3.- ZONA SU.3.

4.2.3.1.- Descripción de la zona.

Al igual que la siguiente, comprende terrenos perimetrales a la anterior delimitación de suelo urbano, parcialmente incluidos en ella, pretendiendo con lo nuevo regularizar actuaciones existentes.

T

4.2.3.2.- Tipología.

Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

4.2.3.3.- Condiciones de volumen.

Parcela mínima: 400 m² • (parcela mínima por unidad de vivienda para cualquier tipología)

Ocupación: 45 %.

Edificabilidad máxima: 0,7 m²/m².

Altura máxima:

a) vertical: 7,00 m.

b) Nº plantas: 2.

Retranqueos:

a) frentes de calles: 3,00 m.

b) restantes linderos: 3,00 m.

Caso de travesía urbana, la edificación podrá situarse en la línea de edificación determinada en el plano PO1 siempre que cumpla los retranqueos de 6 y 3 m. a linderos.

Se prohíbe la construcción de edificaciones anejas a la edificación principal si no se encuentran adosadas a misma.

Cerramiento de parcela:

Altura máxima: 2,50 m.

Altura máxima de paramento ciego: 1 m.

4.2.3.4.- Condiciones de uso.

Uso característico: vivienda unifamiliar.

Uso compatible: Garaje (industria, categoría 5, grado situación a), cumpliendo las condiciones de volumen.

4.2.3.5. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en la Zona SU. 3.

Como consecuencia de la Modificación nº 1 del PGOU de fecha 2003, en su modificación nº 16 cambia la calificación de la Unidad de ejecución 1 de SU2 a SU3, por considerar que resulta más acorde esta calificación.

De este modo encontramos dos unidades de ejecución dentro de esta calificación:

- **Unidad de ejecución 1**, estará sometida a la redacción de Estudio de Detalle y sus condiciones urbanísticas serán las establecidas para el SU3, descritas anteriormente.

T

- **Unidad de ejecución 2.** Para la unidad de ejecución 2, las condiciones son las que se describen a continuación.
 - En el ámbito de suelo urbano no consolidado del S.U. 3, que procede de la modificación nº 6 de las NNSS como consecuencia de la reclasificación de suelo no urbanizable junto a la calle Almacellas (y que se corresponde en este TRPGOU con la UE2), únicamente se permitirá la construcción como máximo de 5 viviendas unifamiliares que en su totalidad no sumarán más de 1.000 m² construidos.
 - En esta zona, en terrenos situados frente a la Estación de Servicio en la carretera de Almacellas, se crea una Unidad de Ejecución, en la que será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle. Estos terrenos se grafían como Suelo Urbano no Consolidado en el planos del T.R.P.G.O.U. (NOTA: En esta Unidad de Ejecución la gestión urbanística se encuentra prácticamente finalizada).

4.2.3.6. Otras unidades de ejecución.

De la modificación nº 18 de la Modificación Nº 1 del PGOU se transforma un suelo urbanizable en Suelo Urbano No Consolidado, denominándola UE 6. Posteriormente la delimitación de esta unidad de ejecución fue modificada por el documento de Modificación de ámbito de la unidad de ejecución Los Nogales.

Teniendo en cuenta esta nueva delimitación, la superficie de la unidad de ejecución, se queda con una superficie de 51.622 m².

Las condiciones para la **Unidad de Ejecución nº 6** serán las siguientes:

Superficie 51.622 m²

Número máximo de viviendas: 96

Edificabilidad: 0,52 m²/m²

Cesiones:

- Para vialidad: la determinada por el Plan Especial, con cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Urbanística.
- Para el sistema local de espacios libres de dominio y uso público: la determinada por el Plan especial, con cumplimiento de lo establecido en la Ley Urbanística.

Sistema de gestión: compensación

Se sujeta este ámbito a la obligación de redactar un Plan especial de Reforma Interior, con carácter previo a la gestión de la Unidad de Ejecución.

Para el resto de condicionantes se atenderá a lo establecido en la calificación SU3 que le son de aplicación.

Según el apartado nº5 de la Modificación nº 1 del PGOU, se crea un ámbito de Suelo Urbano No consolidado cuyas cesiones se ubican en el ámbito de zona verde del apartado 19 de dicha Modificación.

Posteriormente esta unidad fue modificada por la Modificación aislada nº 5 del PGOU calificando parte de su superficie como Suelo Urbano Consolidado.

Las condiciones para la **Unidad de Ejecución nº 8** serán las siguientes:

T

Superficie 14.312,00 m², + 7.529 m² de cesiones para zona verde + 1.380 m² de cesiones para equipamiento = 23.221 m²

de los cuales:

Superficie de SU 3: 4.112,00 m²

Superficie de SU 2: 10.200,00 m²

Aprovechamiento: 1,61 m²/m²s.

Número máximo de viviendas: 109

Cesiones:

- Para vialidad: la grafiada en planos
- Para espacios libres de dominio y uso público: 7.529 m² de los que 5.229 m² corresponden al sistema local y 2.300 m² corresponden al sistema general. Estas cesiones se ubican en un ámbito destinado a zona verde al este del casco urbano y un ámbito destinado a zona verde al norte del casco urbano. (procedentes del apartado 19 de la Modificación nº 1 del PGOU)
- Para equipamiento polivalente: 1.380 m². Esta cesión se ubica en un ámbito destinado a equipamiento al norte del casco urbano de la localidad. (procedentes del apartado 19 de la Modificación nº 1 del PGOU)

Sistema de gestión: compensación

Para el resto de condicionantes se atenderá a lo establecido en la calificación SU2 y SU3 que le son de aplicación a las correspondientes zonas de la misma.

De la modificación nº 11 de la Modificación Nº 1 del PGOU se transforma un suelo no urbanizable en Suelo Urbano No Consolidado, denominándola UE 9.

Las condiciones para la **Unidad de Ejecución nº 9** serán las siguientes:

Superficie 14.300 m²

Número máximo de viviendas: 23

Aprovechamiento: 0,46 m²/m².

Cesiones:

- Para vialidad: la determinadas por el Plan Especial, con cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Urbanística.
- Para el sistema local de espacios libres de dominio y uso público: la determinada por el Plan especial, con cumplimiento de lo establecido en la Ley Urbanística.

Sistema de gestión: compensación

Se sujeta este ámbito a la obligación de redactar un Plan especial de Reforma Interior, con carácter previo a la gestión de la Unidad de Ejecución.

Para el resto de condicionantes se atenderá a lo establecido en la calificación SU3 que le son de aplicación.

De la modificación nº 40 de la Modificación Nº 1 del PGOU se recalifica el suelo urbano al final de la calle San Juan en Suelo Urbano No Consolidado, denominándola UE 7.

T

Las condiciones para la **Unidad de Ejecución nº 7**, esta unidad de ejecución ya tiene aprobada una modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y un PERI que determina sus condiciones y que se recoge en la ficha correspondiente. Como condiciones

Suelo urbano no consolidado (según PERI)

Superficie 13.512,55 m²

Aprovechamiento: 0,55 m²/m².

Superficie de aprovechamiento privado: 8.977,93 m².

Cesiones:

- Para vialidad: la grafiada en planos. Según el PERI aprobado: 3.176,34 m².
- Para el sistema local de espacios libres de dominio y uso público: Según el PERI aprobado 1.358,28 m².
- Plazas de aparcamiento: según PERI. Mínimo 88 de las cuales 22 se localizarán en espacio público y el resto, en el interior de parcelas resultantes.

Sistema de gestión: compensación

Se sujeta este ámbito a la obligación de redactar un Plan especial de Reforma Interior, con carácter previo a la gestión de la Unidad de Ejecución, el cual ya está redactado y se recoge en la ficha correspondiente.

Para el resto de condicionantes se atenderá a lo establecido en la calificación SU3 tal y como se establece en el PERI.

4.2.4.- ZONA SU.4. (Suelo Urbano No Consolidado)

Se trata de las unidades de ejecución que se denominan UE4 y UE5.

Para la unidad de ejecución denominada **UE4** que se encontraba clasificada en PGOU vigente.

4.2.4.1.- Definición de la zona.

Análogamente a la anterior, pretende recoger actuaciones existentes o en fase de realización, con la diferencia de que en este caso se trata de la ejecución de un alto número de viviendas en régimen de cooperativa con notable impacto en la estructura urbana.

Por ello se prevé una unidad de ejecución en toda su superficie (19.566 m².) sujeta a las siguientes condiciones y cesiones (NOTA: Esta Unidad de Ejecución se encuentra ya gestionada en su totalidad)

1) Condiciones:

- a) La infraestructura, en su ejecución, será continua y en su totalidad.
- b) La edificación será realizada como conjunto, por lo que a tal efecto, y como garantía, no se admitirán obras aisladas en parcelas hasta la total realización de la unidad.
- c) El suministro de energía eléctrica comprenderá una nueva estación transformadora, con capacidad superior a las necesidades de la unidad, pudiendo suministrar el exceso a otros puntos por medio de conexión con la red general.
- d) Serán subsanados los déficit de infraestructura que esta actuación origine en las redes de suministros y evacuación así como restantes estructuras, a cargo de los propietarios.

T

e) Los costos acarreados en el cumplimiento de las condiciones anteriores serán de cargo de la propiedad.

2) Cesiones:

Esta actuación estará sometida a lo siguiente:

a) Máximo de zona privada: 10.923 m².

Constituyendo los restantes terrenos destinos de viario y uso público, de cesión obligatoria y cuya ejecución y costo correrá a cargo de la propiedad, y que comprenderá:

1) Red viaria: (rodada, peatonal y aparcamiento).

Calzadas: 4.258 m²

Aceras: 1.340 m².

Aparcamiento: 189 m².

Total: 5.787 m²

2) Espacios libres (jardín, juego, recreo) 2.654 m²•

3) Parcela uso municipal 202 m².

El uso de esta parcela no está sometido a las limitaciones de las restantes, pudiendo ser, además, el de oficinas, cultural, y benéfico-sanitario.

Total superficie de cesión: 8.643 m²•

4.2.4.2.- Tipología.

Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

4.2.4.3.- Condiciones de volumen.

Parcela mínima: 250 m².

Ocupación: 50 %.

Edificabilidad: 1,00 m²/m².

Altura máxima:

a) N. de plantas: 2.

b) Distancia vertical: 7,00 m.

Retranqueos: A lindes de parcela: 3 m

Pueden adosarse las edificaciones a los lindes laterales siempre que en el paramento sobre el linde no se abran huecos.

Caso de no darse es circunstancia, el retranqueo será de tres metros.

Viviendas en hilera: Longitud de fachada no superior a 160 metros o quince viviendas.

T

4.2.4.4.- Condiciones de uso.

Uso Característico:

Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Industria: En categoría 5, grado 1, situación a).
- Oficinas en solar municipal.
- Cultural y benéfico-sanitario en solar municipal.

Además proveniente de la modificación nº 1 de la Modificación nº 1 del PGOU. Se incorpora una nueva Unidad de Ejecución a esta calificación: la **UE5**

Esta unidad de ejecución deberán cumplirse las condiciones de la calificación SU4 que le sean de aplicación, apartados 4.2.4.2, 4.2.4.3 y 4.2.4.4 con las siguientes especificaciones:

Superficie: 7.789,63 m²

- Superficie de parcelas privadas: 4.889,65 m²
- Superficie parcelas de uso municipal: 543,29 m²
- Superficie total de calzada y aceras: 2.356,69 m²

Según apartado 1 de la modificación 1 del PGOU:

- Número máximo de viviendas: 25
- Aprovechamiento: 1m²/m²

Sistema de gestión compensación.

Esta unidad de ejecución se ha visto modificada por la Modificación Puntual nº 11 del PGOU, en la que se produjo un cambio en la calificación de un ámbito de SU.4 a zona verde. Se trata de un ámbito de 156,06 m² al final de la calle Franquia y que ha sido grafiado en planos.

4.2.5. ZONA SU. 5

Suprimida por el apartado 25 de la Modificación Puntual nº 1 del PGOU.

4.2.6. ZONA SU. 6 (Suelo Urbano No Consolidado)

Abarca la Unidad de Ejecución que hemos denominado **UE3**.

4.2.6.1. Régimen Urbanístico

A) Tipología.

Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera

B) Parcela mínima.

Superficie mínima

Fachada mínima

T

Vivienda Aislada	400 m ²	12 m.
Vivienda Pareada	200 m ²	9 m.
Vivienda Hilera	150 m ²	6 m.

C) Ocupación.

No se establece máximo de ocupación de parcela.

D) Edificación Máxima: 0,8 m²/m² s

E) Altura máxima:

Vertical: 7 m.

Nº de plantas: 2

F) Retranqueos

A frentes de calles 3 m.

A restantes linderos: 3 m.

G) Cerramientos de parcelas

Altura máxima: 2,50 m.

Altura máxima de paramento ciego 1 m.

H) Condiciones de Uso.

Uso característico: vivienda unifamiliar

Uso compatible: Garaje (industria. Categoría 5. Grado situación a) cumpliendo las condiciones de volumen.

4.2.6.2. Nº de Viviendas Máximo.

En el ámbito SU. 6 definido se limita el número total de viviendas, de tal forma que el número total en el citado ámbito no será superior a 35 viviendas.

4.2.6.3. Unidades de Actuación y Sistema de Gestión.

La totalidad del SU 6 constituirá una unidad de ejecución que se gestionará mediante el sistema de compensación, implicando que la urbanización de las unidad de actuación se efectuará por los propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, de conformidad en la normativa vigente .

T

4.2.7.- ZONA SU.I.1.**4.2. 7. 1.- Definición de la Zona.**

Comprende aquella anexa al núcleo urbano cuya edificación está destinada a establecimientos exteriores.

4.2.7.2.- Tipología.

Edificación abierta, pudiendo adosarse por medio de medianerías a los linderos laterales.

4.2. 7.3.- Condiciones de volumen.

Parcela mínima: 500 m²

Ocupación: 70%.

Edificabilidad: 1 m²/m²

Altura máxima: Número de plantas 3,

Dist. vertical 12 m. (que podrá consumirse en una o varias de las plantas permitidas)

Alineaciones:

De fachada: Cuatro metros, salvo que incumpla la condición de línea de cerramiento de fachada (línea de edificación) en los lugares determinados en el plano 3, en cuyo caso será esta última determinación la que prevalece .

A linderos laterales. Deberá existir un retranqueo de tres metros al menos en uno de los linderos laterales.

Linderos posteriores: dos metros.

4.2. 7.4.- Condiciones de uso.

Uso característico: Industria en categoría 3.

Usos compatibles:

-Industria en categoría 1 (oficinas y exposición de productos) complementaria de la actividad principal de la parcela.

-Industria en categoría 4.

-Industria en categoría 5, grado 1.

-Edificaciones destinadas a alojamientos de trabajadores temporales vinculados a la recogida y transformación de productos agrarios.

Usos prohibidos: los restantes.

T

Según la modificación nº 20 de la Modificación nº 1 del PGOU en el ámbito de suelo urbano calificado como SU I.1 localizado entre la vía del ferrocarril de Zaragoza a Barcelona y la carretera nacional N-240, se permitirá todo tipo de industrias.

4.2. 7.5.- Condiciones para las zonas SU I.1 grado 2.

Estas zonas se regirán por lo establecido en la zonificación SU I.1. con la particularidad de que estos ámbitos estarán sujetos a la redacción de un Plan especial en el caso en que sea precisa segregación para parcelas de las que se deriven más de tres industrias.

4.2.8.- ZONA SU.I.2.

4.2.8.1.- Definición de la zona.

Industria dispersa; corresponde únicamente a la planta envasadora de butano.

4.2.8.2.- Tipología.

Almacenes, talleres y oficinas en edificios exentos.

4.2.8.3.- Condiciones de volumen.

Dada la peculiaridad del almacenamiento del combustible, estas condiciones de volumen se refieren a todos los restantes edificios, dejando la regulación de las esferas y tanques a sus legislaciones y reglamentos específicos.

Para las restantes construcciones, los condicionantes serán los siguientes:

Parcela mínima: 10.000 m²

Ocupación: 20 %.

Edificabilidad: 0,2 m²/m²

Altura máxima: Número de plantas 3, distancia vertical 12 m.

Retranqueos a linderos: Superiores a 5 m.

Separación de las edificaciones: al menos una distancia igual a la vertical del más elevado.

4.2.8.4.- Condiciones de uso.

Uso característico:

Industrial, planta envasadora de combustibles gaseosos.

Usos compatibles:

T

Almacenes, talleres, oficinas, y todos aquellos precisos para el desarrollo de la actividad principal y como complemento de la misma.

Usos prohibidos:

- Vivienda.
- Usos públicos, salvo cafetería o restaurante para empleados y botiquín de urgencia.

4.2.8.5.- Restantes condiciones:

Las determinadas por la legislación vigente.

4.2.9.- ZONA SU.E.

4.2.9.1.- Definición de la zona.

Está constituida por los terrenos del núcleo urbano destinados al establecimiento de centro de enseñanza.

4.2.9.2.- Tipología.

Edificación exenta.

4.2.9.3.- Condiciones de volumen.

No se establecen alineaciones.

Edificabilidad: 0,8 m²/m²•

Ocupación máxima: 40 %.

Altura máxima: Número de plantas 2, distancia vertical: 10 m.

Altura mínima: no se establece.

4.2.9.4.- Condiciones de uso .

Uso característico:

Cultural.

Usos compatibles:

Todos aquellos necesarios para la actividad principal. Deportivo.

T

4.2.10.- ZONA ZD.U .**4.2.10.1.- Definición de la zona.**

Zona deportiva.

Comprende los terrenos del campo de fútbol y aledaños y los de piscinas situadas al norte de la población, ampliadas en superficie con los terrenos del depósito de agua una vez que se haya procedido a su sustitución.

Se pretende en este último caso crear un área de esparcimiento, conservando incluso el embalse de agua.

4.2.10.2.- Tipología de la edificación.

Edificios exentos. No computarán a efectos de condiciones de volumen las instalaciones básicas del uso, tales como vasos de piscinas, depuradoras, tribunas de espectadores etc. pero si los vestuarios, oficinas, cafeterías etc.

4.2.10.3.- Condiciones de volumen.

Alineaciones: No se establecen.

Edificabilidad: 0,2 m²/m²•

Ocupación máxima: 20%.

Número máx. de plantas: 1.

4.2.10.4.- Condiciones de uso.

Uso característico:

Deportivo con o sin espectadores.

Usos compatibles:

Todos aquellos complementarios de la actividad principal, y formando parte de ella.

Usos prohibidos:

Vivienda. Industria, salvo oficinas.

4.2.11.- ZONA ZV.U.**4.2.11.1.- Descripción de la zona.**

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, el esparcimiento y el reposo de la población.

T

En estos espacios no se permiten más construcciones que las que excepcionalmente señalan estas Ordenanzas.

Se entiende por último esta zona como zona verde de uso público.

4.2.11.2.- Tipología.

Se trata de construcciones esporádicas, aisladas, con un tratamiento paisajista, y que sirven de complemento al empleo del ocio.

4.2.11.3.- Condiciones de volumen.

Retranqueos: 10 m. de los linderos.

Separaciones: Todas las edificaciones deberán estar separadas 20 m. como mínimo entre sí.

Edificabilidad: No podrá sobrepasar de 0,04 m³/m². y de 0,01 m²/m²., pudiendo destinarse espacios abiertos en magnitud discrecional al mismo uso.

Cerramientos: El cerramiento de los espacios libres solo podrá realizarse con elementos de altura máxima de 0,50 metros, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales.

4.2.11.4.- Condiciones de uso.

Únicamente se podrá autorizar:

Comercial: Solo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, plantas o tabaco, con un volumen máximo de 25 m³. por puesto.

Oficinas: Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del Parque.

Espectáculos: Parques de atracciones, teatros al aire libre, verbenas y pabellones de exposición.

Salas de reunión: Solo puestos de bebidas, fijos o de temporada, con un volumen máximo de 25 m³.

Cultural: Quioscos-bibliotecas, con un volumen máximo de 25 m³

Deportivo: Instalaciones abiertas. Sanitario: Puesto de socorro.

Instalaciones de servicios: Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, servicios y aseos.

Ocasionales: Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de establecimientos temporales o provisionales según su criterio, como feria del libro, teatro itinerante, verbena, etc.

4.2.12.- CEMENTERIO.

T

4.2.12.1.- Descripción.

Corresponde a aquellos terrenos, separados del núcleo de población, determinados para este fin especial y sin que puedan ir destinados a un uso distinto del fijado.

4.2.12.2.- Condiciones de la edificación.

Se admiten únicamente las edificaciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad prevista.

Deberá cumplir la legislación vigente que le afecte.

4.2.12.3.- Condiciones de uso.

Uso característico: Cementerio.

Usos tolerados:

Todos aquellos vinculados con el anterior y necesarios para el mismo.

4.2.13.- ZONA SU.Q.

Zonas provenientes de la Modificación puntual nº 2 del PGOU.

4.2.13.1.- Definición de la zona.

Está constituida por los terrenos destinados a ubicar equipamientos públicos.

4.2.13.3.- Condiciones particulares para la zona B

En planta baja se ubicarán la sede del Ayuntamiento y otros equipamientos públicos y en planta alta viviendas de protección oficial

- Condiciones de volumen.

Se permite un porche con paso peatonal que de frente a la Plaza España.

Serán las establecidas en para el SU1, establecidas en el artículo 4.2.2.3. en concreto lo definido para el solar C.

4.2.14.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El que el Ayuntamiento estime oportuno, dependiendo de la urgencia de la actuación y de la iniciativa, según el articulado del cap. III del Título V de la Ley Urbanística de Aragón, siendo recomendable el de compensación o cooperación.

T

TITULO QUINTO.- NORMAS EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**5.1.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**

Está recogido en los sectores S1 y S2 de suelo industrial.

Todo ya queda: especificado en el plano PO2, Clasificación y calificación del Término Municipal, en su ficha correspondiente, y en su correspondiente norma. Cada sector puede abarcar diferentes zonas, todas del mismo uso, pero de diferente densidad, dado que dichos sectores han de obedecer a dar unas dotaciones útiles, imposibilitados de satisfacer este requisito con áreas de menor dimensión, a la vez que aparece como exigencia un variado muestrario de densidades.

5.2.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

Cuando para la dotación de servicios de un sector o unidad de ejecución, ya sea de nuevo asentamiento o consolidado, fuere preciso ejecutar un tramo de cualquiera de los sistemas generales, esta adecuación será tramitada, ejecutada y a cargo de los futuros usuarios, o en su defecto, por el ente promotor de dicho sector o unidad de ejecución..

Asimismo se reconoce al Ayuntamiento la potestad de ejecutar lo anteriormente expuesto si así lo estimare conveniente, estableciendo el sistema oportuno para recaudar el costo correspondiente cobrándolo al sector o unidad de ejecución beneficiada por la dotación realizada.

Con carácter general no se considerará un sector urbanizable dotado de los servicios urbanísticos exigidos, en tanto en cuanto no esté ejecutada su conexión a los sistemas generales y comprobada su puesta en servicio, teniendo prioridad el estudio y cumplimiento de lo antedicho en la tramitación y aprobación de los correspondientes Planes Parciales y posterior licencia de ejecución de los proyectos de urbanización.

Respecto a la titularidad y mantenimiento de los Servicios, será potestad del Ayuntamiento hacerse cargo de los mismos o transferirlos a la entidad promotora o comunidad de la unidad urbanística desarrollada.

Los sectores indicados deberán ser desarrollados mediante la redacción y aprobación de sus respectivos Planes Parciales, si éstos no han sido previamente redactados.

Los sectores se podrán dividir en unidades de ejecución si se estima conveniente para hacer más factible su urbanización y así se indica en las determinaciones del mismo..

Los proyectos de urbanización deberán referirse a una unidad de ejecución completa.

Cuando el sistema de actuación en el sector al que pertenece la unidad sea el de compensación, deberá cumplir cada una los siguientes requisitos:

- a) Que las unidades urbanísticas resultantes estén afectadas por un coeficiente de cesiones y edificabilidad sensiblemente igual, siempre dentro de igual zona.

T

b) Que permitan una actuación con zonificación independiente en lo que se refiere a espacios libres y equipamiento .

c) Que el proyecto se someta a información pública y se apruebe definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

En los sectores y unidades de ejecución a que nos referimos anteriormente, no podrá concederse licencias de edificación a cuenta del volumen edificable.

La licencia de edificación a cuenta del volumen edificable, contraviene a la Ley, por estar la concesión de licencia completamente reglado, y establecer la Ley del Urbanística de Aragón y Reglamento de Disciplina Urbanística y de Gestión las condiciones en que se pueden conceder las licencias de edificación en suelo edificable debido derivado de la aprobación de su correspondiente Plan Parcial.

En cualquier caso, cualquier actuación se atenderá a la Ley Urbanística de Aragón y al Reglamento de Gestión.

5.3.- CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN EN SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL VIVIENDA.

Suprimido por la modificación nº 18 de la Modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana.

5.4.- CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA SECTOR

5.4.1.- Sector S1

El **Sector S1, de Suelo Urbanizable Delimitado**, ya cuenta con un Plan parcial aprobado que establece la ordenación pormenorizada de este sector. A continuación se recogen, a modo de resumen, las superficies generales y en la ficha correspondiente se muestran las condiciones de su trazado.

Superficie sector: 186.927,75 m²

Aprovechamiento medio del sector: 0,44 m²/m²

Contará con Suelo privado 101.902,77 m²..:

destinado a Industria aislada (Ia): 86.618,25 m².

destinado a industria entre medianeras (Im): 15.284,52 m²

Contará con suelo público 85.024,98 m²

- Sistemas generales (enlace con la A-1240): 2.960,90 m²
- para vialidad (V):
 - Vialidad: 22.254,16 m²
 - Reserva de vialidad: 2.189,62 m²

T

- para zonas verdes (ZV): 38.634,57 m²
- para la reserva de equipamiento (Q): 18.761,73 m².
- Para servicios técnicos: 224,00 m²

Para el resto de prescripciones deberá atenderse a lo establecido en el Plan Parcial aprobado definitivamente que se considera planeamiento incorporado. .

5.4.2.- Sector S2

El **Sector S2** tiene las siguientes determinaciones:

Superficie: 365.975,52 m²

Aprovechamiento medio: 0,55 m²/m².

Aprovechamiento objetivo: 199.555,46 m²

Edificabilidad bruta máxima del sector: 0,65 m²/m².

Edificabilidad neta del sector: 1 m²/m² permitiéndose,

Para industria aislada grande: 0,95 m²/m².

Para industria aislada: 1 m²/m².

Para industria mediana y pequeña entre medianeras: 1,20 m²/m².

La edificabilidad para los equipamientos de dominio público es la que resulta de los usos señalados en cada zona según las ordenanzas de los Planes Parciales, sin dejar de considerar el artículo 70 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se prueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística 571999, de 25 de marzo; donde se establece que para computar el límite máximo de edificabilidad en suelo no urbanizable no se computarán los aprovechamiento de cualesquiera equipamientos.

Contará con Suelo privado 233.652,56 m².

destinado a Industria aislada grande: 60.965,09 m².

destinado a industria aislada 155.255,05 m²

destinada a industria medianera: 17.432,42 m²

Contará con suelo público 132.322,96 m²

- 10% del aprovechamiento par el Ayuntamiento de Altorricón
 - para zona verde: 42.836,06 m².
 - para la reserva de equipamiento: 42.849,47 m².
- de los que 14.645,10 m² serán para equipamiento polivalente
Y 28.204,37 m² para equipamiento educativo/social.

T

- para infraestructuras: 46.637,43 m². (12,71%)
 - o vial local 31.027,32
 - o reserva parking 13.183,97
 - o reserva vial 1.866,17
 - o Un sistema general viario de 447,33 m² mediante un entronque en T para conexión con la carretera A-1240.
 - o Un sistema general ferroviario de 112,64 m² para interconexión con la vía férrea.

Condiciones de ejecución:

- El sector cuenta con dos Sistemas Generales que suponen una superficie de 559,97 m².
- Se desarrollará en una única unidad de ejecución.
- Se deberán respetar las distancias mínimas a lindes.
- Red de alcantarillado:

La red proyectada es separativa y las canalizaciones utilizadas son de polietileno y hormigón armado tipo ASTM con junta de campana.

Su trazado sigue la vialidad proyectado, con previsión de pozos de registro en los extremos, cruces y cambios de dirección. Así mismo, en los tramos rectos, éstos se situarán como máximo a una distancia como máximo de 50 m. entre ellos para garantizar el correcto funcionamiento de la red.

Las aguas pluviales serán recogidas en el punto más bajo del sector y serán conducidas hasta el arroyo existente al noroeste del sector.

Las aguas residuales se conducirán hasta la nueva depuradora tipo biotril que se construirá en el sector y desde allí se conducirán ya depuradas hasta el arroyo.

El dimensionado de las canalizaciones está pendiente de los cálculos a ejecutar en el proyecto de urbanización que tendrán en cuenta que la velocidad de las aguas no sea superior a 6 m/s en pluviales y en residuales la velocidad estará comprendida entre 0,6 y 3 m/s.

- Agua potable:

La red interior del sector se conectará a la red principal de conformidad con la Comunidad de Regantes (que se gestionará mediante el sistema de riego por aspersión de la Comunidad de regantes, que garantiza una presión de 0,6 litros/segundo por hectárea) para garantizar consumos. Se prevé la construcción de un depósito de agua y equipo de bombeo para garantizar dichos consumos.

La red se distribuye siguiendo el trazado de las calles según el esquema del plano correspondiente. El diseño de la red, cálculo de diámetro de los tubos y del equipo de bombeo se realizará siguiendo la hipótesis del consumo más desfavorable con el uso de dos hidrantes contiguos durante dos horas, siendo el caudal de cada uno de ellos de 1.000 l/ min. La presión de salida de cada boca de hidrante será superior a 1kp.

Incluye las bocas de riego y los hidrantes antiincendios para la seguridad y mantenimiento del sector, de acuerdo con la legislación vigente. Estos hidrantes estarán emplazados en la vía pública para la buena accesibilidad por parte de los vehículos de bomberos y a una distancia tal que cualquier punto de una fachada está a menos de 100 m del hidrante.

T

El material propuesto para la canalización será el polietileno y se consensuará su uso con la Comunidad de Regantes.

CALCULO BASE

(m² naves industriales + equipamiento)

28 Hectáreas x 0,2 l/seg/Ha x 3.600 x 12h = 240 m³/día

(m² zonas verdes)

4,6 Hectáreas x 0,1 l/seg/Ha x 3.600 x 12h = 20 m³/día

Total = 260 m³/ día

- **Suministro eléctrico:**
Se prevé la construcción de dos estaciones transformadoras aéreas con doble transformador cada una de ellas. Estas estaciones deberán ajustarse a la normativa vigente en el momento de ejecución y a las condiciones de la compañía suministradora. El punto de conexión así como la antena eléctrica deberá atender a lo establecido por la compañía eléctrica.
Todas las parcelas tendrán parte de su suministro en baja tensión y algunas de ellas, debido a su tamaño, también dispondrán de suministro en MT.
Se colocarán armarios con cajas de seccionamiento en los cruces y finales de línea de BT.
- **Alumbrado público:**
Se prevé que los circuitos de alumbrado público estén conectados al cuadro ubicado al lado de la estación transformadora situada en la zona de aparcamiento público. Los báculos serán de acero galvanizado con luminaria cerrada y lámpara 150 w en VSAP. El tendido de líneas será subterráneo y dentro de tubo de PE.
Se garantizará en todo momento un nivel de alumbrado público de 20 lux en calzada y uniformidades superiores al 0,5.
Se prevé un sistema de doble flujo con reducción de tensión en cabecera que permitirá que de madrugada, cuando el tráfico sea menor, haya menos flujo luminoso en cada punto, manteniendo la uniformidad y por tanto el consumo eléctrico sea menor.
Así mismo, se tendrá en cuenta todas las normativas vigentes en materia de contaminación lumínica.
Los materiales a utilizar se detallarán en el proyecto de urbanización ejecutivo.
- **Telecomunicaciones:**
la red de telecomunicaciones se consensuará con la compañía suministradora y será subterránea en todo el sector. así mismo, deberá de realizarse una conexión exterior a la red.

T

Los materiales a utilizar serán consensuados con la compañía y cumplirán todas las normativas vigentes.

Los materiales a utilizar se detallarán en el proyecto de urbanización ejecutivo.

Sistema de gestión: compensación

Para el resto de prescripciones deberá atenderse a lo establecido en esta categoría de suelo (SU 11).

T

TITULO SEXTO.- NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE**6.1.- DEFINICIÓN.**

Comprende este apartado todos los terrenos no incluidos en alguno de los anteriores del P.G.O.U., reflejados en plano, por considerarse objeto de protección de conformidad en lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón, distinguiéndose las categorías:

- Suelo no urbanizable genérico.
- Suelo no urbanizable especial.

En esta categoría de suelo se incluyen los terrenos que son objeto de protección por la legislación específica:

- Carreteras, tanto de titularidad estatal como autonómica.
- Vías pecuarias que discurren por el término municipal: Cañada Real de Tamarite de la Litera, cordel de Montanera a Alcampel y vereda de la Travesía de San Juan.
- Línea e instalaciones del ferrocarril.
- Terrenos protegidos por la legislación de aguas.
- Terrenos protegidos por la legislación de transporte de energía eléctrica.
- Yacimientos arqueológicos.

6.2.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.(*)

Con carácter general, en el Suelo No Urbanizable queda prohibida la vivienda no permanente o segunda residencia.

A efectos de aplicación del PGOU se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo de población conforme a lo establecido en el art. 246-2 y de acuerdo con el art. 30-3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud de tramitación.
- b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- f) Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.
- g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas o distribución de energía eléctrica en baja tensión

T

- h) Concurrencia de las circunstancias que puedan establecerse por las directrices de ordenación del territorio.

6.3.- AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

6.3.1.- Autorización de usos mediante licencia municipal. .

En el suelo no urbanizable genérico se autorizarán, mediante licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido en su caso y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones.

- 1) Las definidas en el art. 30.1 apartados a-b de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
- 2) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar de carácter permanente, en lugares en los que **no** exista la posibilidad de formación de núcleo de población, con los condicionantes siguientes:
 - a) Una sola vivienda por parcela.
 - b) Las parcelas tendrán, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y quedarán adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes.
 - c) La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades deberá ser superior a 50 m.
 - d) El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será de 0,2 m²/m².
 - e) Los edificios no rebasarán los trescientos metros cuadrados de superficie construida.
 - f) La altura máxima permitida será de siete metros sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.
 - g) La edificación debe separarse diez metros (10m) de los linderos con los caminos, salvo que la vía sea de orden superior y se exija mayor retranqueo; y de quince metros (15m) de los linderos de las fincas colindantes.

6.3.2.- Autorización de usos mediante autorización especial.

En el suelo no urbanizable genérico se autorizarán, , de conformidad con el régimen establecido en su caso y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- 1) Las definidas en el art. 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
- 2) El procedimiento para la autorización especial, es el regulado en el art. 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

T

6.4.- AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

El suelo no urbanizable especial está sujeto a lo dispuesto en el art. 33.- Régimen del suelo no urbanizable especial, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

A efectos de determinar las medidas adecuadas de conservación y protección de ciertas áreas, e independientemente de los artículos anteriores, se señalan las siguientes:

a) Con prohibición absoluta de construir:

1.- Protección de cauces de agua, pantanos, y lagunas, definidos por una distancia de 50 m. contados desde la línea de máxima avenida media anual.

Cualquier actuación en este suelo estará sujeta a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, y si afecta a la zona de dominio público, a la de la Comisaría de Aguas de Huesca.

2.- Suelos de protección de líneas de abastecimiento o evacuación.

Quedarán definidos por una banda de protección cuyos bordes exteriores sean paralelos a la conducción de que se trate y cuya anchura respetará la distancia de quince metros contados desde los límites exteriores de la red.

En esta banda quedarán expresamente prohibidos el arbolado y todo tipo de construcción.

3.- Suelos con yacimientos arqueológicos, construcciones o restos de interés:

Su delimitación exacta corresponderá al organismo central o provincial competente.

Dentro de su ámbito quedan expresamente prohibidas toda clase de actuaciones edificatorias o plantaciones que pudieran afectar a su total protección.

Se impone una zona de influencia o respeto de 100 m. de anchura donde cualquier actuación requiere el informe favorable del Organismo competente, así como la estricta aplicación del art. 98 a) y b) del Reglamento de Planeamiento.

b) Con tolerancia de edificación:

1.- Suelos de protección de viales: Se regirán por su legislación específica.

6.5.- PARCELACIONES.

Con carácter general se regirá por lo establecido en el Título Quinto. Edificación y uso del suelo, Capítulo IV. Parcelaciones de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón.

T

6.5.1.- Unidad indivisible.

Se entiende como unidad indivisible, a efectos de parcelación en este suelo, a aquella parcela cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo.

La unidad mínima de cultivo de acuerdo con la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón, es de 0,40 Ha. Para regadío y de 2,00 Ha para secano, según Ordena de 27 de Mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura, siendo los terrenos considerados de regadío o secano según la calificación dada para ellos por los Organismos Competentes.

TITULO SEPTIMO.- NORMAS EN RELACIÓN A LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS CORRESPONDIENTES DEL AEROPUERTO DE LLEIDA-ALGUAIRE.

El término municipal de Altorricón se encuentra situado bajo las Servidumbres Aeronáuticas de Aeropuerto de Lleida-Alguaire establecidas mediante Real Decreto 1422/2012, de 5 de octubre de 2012 (BOE nº 252, de 19 de octubre).

7.1.- NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE REFERENCIA

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. no 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), en su actual redacción.

Real Decreto 1422/2012, de 5 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Lleida-Alguaire (B.O.E. núm. 252, de 19 de octubre de 2012).

7.2.- AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

La totalidad del término se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Lleida-Alguaire.

En el plano que se adjunta plano PO3 de este documento, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lleida-Alguaire que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea

Todas las construcciones o instalaciones que puedan implantarse, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire

T

acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

7.3.- NORMATIVA SOBRE AUTORIZACIONES EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Al encontrarse la totalidad del municipio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.