SECCIÓN QUINTA

Núm. 7.031

CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptados en sesión celebrada el día 26 de julio de 2019.

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

I. Expedientes relativos a Planeamiento General

1. PASTRIZ: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2014/74.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 22 de mayo de 2019, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón oficio del Ayuntamiento de Pastriz con documentación correspondiente al PGOU de dicho municipio con vistas a la aprobación definitiva, en su caso, por parte del Consejo Provincial de Zaragoza. Con fecha de 24 de mayo de 2019 se produjo una devolución del expediente, para completar el mismo con una serie de informes preceptivos faltantes. Dicha documentación es enviada con fecha 3 de junio de 2019. Con anterioridad, en fecha de 2 de octubre de 2018, este Plan General se informó por parte del citado órgano colegiado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO.- El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz fue informado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión celebrada en 7 de mayo de 2014. Con fecha 3 de noviembre de 2015, el Ayuntamiento aprobó inicialmente dicho Plan. Se acordó asimismo el sometimiento a información pública de la documentación del Plan por plazo de dos meses, mediante anuncio en el BOPZ núm. 270 de fecha 23 de noviembre de 2015.

TERCERO.- En el periodo de información pública se presentaron un total de 22 alegaciones, cuya estimación o desestimación, fue acordada en la sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrada el 2 de abril de 2019, en la que se aprobó provisionalmente el PGOU de Pastriz.

La Declaración Ambiental Estratégica fue emitida por resolución de 5 de febrero de 2018 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

CUARTO.- La documentación técnica presentada lleva fecha de enero de 2019 y contiene los siguientes documentos:

—Memoria Descriptiva.
—Memoria Justificativa.
—Normas Urbanísticas.
—Catálogo.
—Estudio económico-financiero.
—Anexos (fichas de las áreas de desarrollo).
—Planos de Información, incluyendo mapa de riesgos.
—Planos de ordenación.

QUINTO.- Formando parte del expediente se aportan los siguientes informes sectoriales:

1) Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de 18 de junio de 2018. Se informa, según se señala resumidamente:

• En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar que las actuaciones que se desarrollen en Suelo Urbano

Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable como consecuencia del desarrollo del PGOU de Pastriz **no afectarán al régimen de las corrientes del río Ebro**. En todo caso se recuerda que los desarrollos localizados en zona de flujo preferente del río Ebro, así como aquellos que se sitúen dentro de la zona potencialmente inundable, deberán cumplir con las limitaciones establecidas en los artículos 9 ter y 14 bis del RDPH, según corresponda. Se recomienda la elaboración de un Plan de Actuación Municipal frente al riesgo de inundaciones dada la gran superficie de suelo potencialmente inundable.

• En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar favorablemente tanto el régimen de fuera de ordenación como la normativa urbanística asignada a las urbanizaciones en suelo no urbanizable que se encuentran en situación irregular y localizadas dentro de la zona de flujo preferente e inundables para bajos periodos de retorno. Dentro de las edificaciones irregulares en zona de flujo preferente no se incluyen las urbanizaciones de «El Pino» y «El Sosar», aspecto que deberá ser subsanado en la siguiente fase de aprobación del PGOU, al objeto de que todas las urbanizaciones localizadas en zona de flujo preferente se encuentren reguladas en las mismas condiciones. Señalar que, mientras estas urbanizaciones se mantengan, se deberán analizar los riesgos y adoptar las medidas de protección necesarias con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones, no responsabilizando a este organismo de cuenca de futuras afecciones a causa de esta circunstancia. Se recuerda que los suelos ocupados por estas urbanizaciones se sitúan en zona de flujo preferente del río Ebro e inundable para periodos de retorno muy bajos, ocupando parte de la llanura de inundación, siendo además el uso residencial al que se destinan estas edificaciones un uso vulnerable frente a las avenidas y que supone un riesgo importante para las personas.

• En cuanto al SUC del núcleo de La Alfranca y el SNU (a excepción de las urbanizaciones en situación de fuera de ordenación), así como a la red de saneamiento, se remite a lo informado en fecha 8 de noviembre de 2016

• En lo que respecta a todos los canales, acequias y balsas que se localicen en el municipio de Pastriz, se recuerda al Ayuntamiento que en caso de realizar algún tipo de actuación en las zonas colindantes a estas infraestructuras se deberá disponer de informe favorable o autorización del titulas de las mismas, por si dichos terrenos estuviesen sujetos a algún tipo de limitación en cuanto a usos.

• En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, no procede la emisión de un nuevo informe al no identificarse en la documentación remitida modificaciones en relación a las demandas de recursos hídricos del PGOU de Pastriz, y por tanto, se remite a lo informado al respecto en el informe de fecha 8 de noviembre de 2016 (se informaba favorablemente al respecto).

2) Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 1 de febrero de 2016.

• Informa favorablemente debiéndose corregir según las indicaciones hechas en los anteriores puntos 2.5, 3.3, 3.4 y 3.5, sin que sea necesario volverlo a someter a informe de este instituto.

3) Informe de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de 13 de enero de 2016. El informe se emite desfavorablemente en relación con la adecuación del PGOU a la normativa sectorial de Telecomunicaciones.

4) Informe de la **Dirección General de Ordenación del Territorio**, Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad e Infraestructuras, de 9 de febrero de 2016. El informe recoge 30 consideraciones y condicionantes a tener en cuenta en la documentación final del Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz.

5) Informe de la **Dirección General de Interior**, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de 17 de marzo de 2017.

—Informa que no se observan inconvenientes en los planteamientos recogidos en el PGOU de Pastriz, habida cuenta de que en esencia se limita a recoger como suelo urbano el suelo existente o el heredado del planeamiento vigente, con desarrollo de dos sectores de suelo urbanizable en principio fuera de las zonas de mayor riesgo en el caso de las inundaciones (fuera de la zona de flujo preferente) y estableciendo un alto grado de protección del suelo a través de la consideración como suelo

no urbanizable especial protección frente a las crecidas del río Ebro de una amplia superficie. No obstante, dado que se ha detectado la existencia de riesgos, fundamentalmente asociados a las inundaciones y colapsos, se deberán tener en cuenta las prescripciones que se incluyen a continuación, a la vez que se incluyen una serie de recomendaciones de carácter más general:

1. El municipio deberá disponer del Plan Municipal de Protección Civil que incluya los planes de actuación municipal frente al riesgo de inundaciones e incendios forestales, entre otros, en cumplimiento de la normativa vigente. El citado Plan se integrará en el Plan de Emergencias de Protección Civil de la Comarca (Anexo V) según la estructura que se regula en el Decreto 220/2014, de 16 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil de Aragón.

2. Las Normas Urbanísticas deberán recoger las limitaciones en cuanto a usos tanto en zona de flujo preferente como en zona inundable que recoge el RDPH. Las indicaciones que en este se recogen respecto a la ubicación de la planta habitable por encima de la cota asociada al período de retorno de 500 años se harán extensibles no solo al uso residencial, sino a todos los usos vulnerables (incluyendo educativo y asistencial) en actuaciones de nueva planta.

3. Para las urbanizaciones de carácter residencial en situación irregular, si no se contempla expresamente el cese del uso, la expropiación o la demolición del inmueble, se deberían admitir actuaciones orientadas a la mejora de la seguridad de la edificación frente a avenidas, por lo que se adecuará la normativa urbanística en este sentido (concepto de fuera de ordenación). Reiterar que estas urbanizaciones deben ser tenidas en cuenta en el plan municipal frente al riesgo de inundaciones.

4. La escuela infantil y la escuela de primaria deberán contar con un plan de autoprotección, con el contenido y siguiendo para su implantación la tramitación que marca el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.

5. Las fichas correspondientes a las unidades de ejecución UE-6, UE-7, UE-8, UE-10 y la correspondiente al APIA-1 recogerá su ubicación en zona de flujo preferente. Para el resto se indicarán aquellas que quedan en zona inundable (avenida de 500 años) según los mapas del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables a efectos de aplicación del RDPH.

6. Expresamente se hará constar en la normativa urbanística la necesidad de estudio geotécnico con carácter previo a las obras de edificación, en atención al riesgo de colapso que presenta el término municipal.

7. Para el suelo no urbanizable, las normas urbanísticas recogerán que cualquier nueva actuación deberá quedar fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados (se remite a los Mapas de Susceptibilidad de Riesgo disponibles PLATEAR, Mapas de inundabilidad del Sistema Nacional de cartografía de Zonas Inundables, etc).

6) Informe de la **Dirección General de Carreteras**, del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, de 16 de marzo de 2015. Ninguna de las previsiones parece afectar a la A-68 ni a la N-II, por lo que no procede informe alguno por parte de ese organismo. No obstante si con motivo del desarrollo del PGOU se proyectasen actuaciones dentro de la zona de protección de las carreteras deberán someterlo a informe a informe y/o autorización de esa Demarcación de Carreteras.

7) Informe de la **Dirección General de Carreteras**, del Departamento de Vertebración del Territorio, del Gobierno de Aragón, de 12 de enero de 2016. Se hace constar que no discurre ninguna carretera autonómica por el municipio.

8) Informe del **Servicio de Vías y Obras Provinciales**, de la Diputación Provincial de Zaragoza, de 10 de septiembre y 28 de diciembre de 2015.

■ El primero, informa de que con fecha 28 de abril de 2014 este Servicio informó sobre el Avance del PGOU de Pastriz. Las consideraciones en él indicadas se han tenido en cuenta en el documento de «aprobación inicial» que ahora se presenta,

salvo, quizá, que las acotaciones en el suelo no urbanizable deben dejar claro que la línea de edificación de 15 metros se mide desde el borde de la carretera y las zonas de servidumbre y de afección desde la arista exterior de la explanación de la misma.

■ Respecto del de 28 de diciembre 2015, informa que visto que han sido reflejadas las aportaciones realizadas a través de escrito de 10 de septiembre de 2015 y este Servicio no encuentra inconveniente alguno, en lo que afecta a la vía de titularidad provincial CV-314, denominada Movera a Pastriz.

9) Informe de la **Dirección General de Ferrocarriles**, del Ministerio de Fomento, de 13 de febrero de 2015.

Una vez revisada la documentación se informa de lo siguiente:

1. No se ha detectado la existencia de infraestructuras ferroviarias de interés general y competencia estatal en la zona de actuación del plan.

2. Desde el punto de vista de la planificación sectorial, esta Dirección General no tiene prevista ninguna actuación en la zona.

10) Informe del **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias**, del Ministerio de Fomento.

—En 3 de marzo de 2015 y 11 de diciembre de 2015, se informa que el término municipal de Pastriz no está afectado por líneas ferroviarias o sus zonas de dominio público y protección.

—En 28 de enero de 2016, y en relación con el escrito de referencia al PGOU de Pastriz, solicitando informe sobre la afectación a la ZPF de la línea Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa, a su paso por el referido término municipal, se adjunta informe elaborado por la Jefatura de Prestación de Servicios (Subdirección de Mantenimiento de Alta Velocidad). Dicha subdirección (ADIF Alta Velocidad) informa que la posible implantación de infraestructuras de servicios necesarios en ocupación de la ZPF, en cruce con la plataforma de la línea férrea de alta velocidad o en paralelismo por la zona de protección ferroviaria, deberán ser autorizados por ADIF y ADIF Alta Velocidad, previamente a su ejecución y cumplirán la legislación específica, los condicionantes indicados en la LSF 35/2015, o la que en su momento este en vigor, atendiendo a la legislación autonómica y local, evitando toda clase de daños, riesgos, y peligros, y el no interrumpir el libre tránsito ferroviario.

11) Informe de la **Dirección General de Comercio**, del Departamento de Economía, Industria y Empleo, de 23 de diciembre de 2015, informa el PGOU con carácter favorable con una serie de recomendaciones.

12) Informes de la **Dirección General de Aviación Civil**, del ministerio de Fomento, de 21 de abril de 2015 y 18 de diciembre de 2015:

• En el de 21 de abril de 2015: El término municipal de Pastriz no incluye dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario de ningún aeropuerto de interés general, ni en su totalidad ni en parte de la misma. Asimismo, tampoco afecta a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles. Por tanto, este Centro Directivo no es competente para emitir informe sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz.

• En el de 18 de diciembre de 2015, se reitera en lo indicado en el anterior informe.

13) Informe de la **Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza**, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, se aportan dos informes:

• El de 17 de septiembre de 2015: Informar favorablemente la revisión del PGOU, no obstante se observa que la denominación de Catálogo y de sus capítulos no se ajusta a los epígrafes indicados por la Norma Técnica de Planeamiento, por lo que deberán modificarse ajustándose a lo indicado por dicha norma.

• 21 de enero de 2016. Se informar favorablemente el PGOU de Pastriz en lo que es materia de competencia de esa Comisión.

14) Resolución del **Instituto Aragonés del Gestión Ambiental** (INAGA), Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 5 de febrero de 2018, por la que se formula la Memoria Ambiental del PGOU de Pastriz.

• La Resolución por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica del Plan General, valora, entre otros aspectos, que:

• Las nuevas zonas a urbanizar en el entorno urbano y en los sectores urbanizables suponen una nueva ocupación del suelo que en algunas áreas se

encuentra dentro de zona de flujo preferente o afectados por la lámina de inundación del río Ebro, por lo que el uso residencial no es el uso más adecuado para dichos suelos ni se ajustaría a la legislación urbanística en materia de riesgos de cualquier índole.

• Los montes situados en la ribera del río Ebro no han sido identificados ni representados adecuadamente según la titularidad y cartografía que les corresponde por lo que no se protegen de forma conveniente en el PGOU.

• Además, establece una serie de determinaciones a tener en cuenta:

• 1.- […] el crecimiento previsto supera la proyección demográfica de los últimos años apostando por una reserva de suelo que duplicaría el número de viviendas actualmente construidas y sobre terrenos situados en algunos casos sobre zonas de flujo preferente del río Ebro, por ello deberá revisarse la clasificación de suelos afectados por la lámina de flujo preferente ajustando la clasificación del suelo a la demanda y debiendo ser coherente con los riesgos de inundación.

• 2.- La proyección futura para desarrollos de suelo urbanizable no delimitado, concretamente para el Sector 3, desconectado del casco urbano, no se considera sostenible desde el punto de vista del consumo de suelo y recursos, por lo que debería desestimarse teniendo en cuenta que su clasificación en todo su periodo de vigencia no ha sido desarrollada.

• 3.- En todo caso, los desarrollos programados de suelo urbano no consolidado y urbanizable (Sectores 1 y 2) deben responder a un modelo de desarrollo fundamentado en las expectativas sociales, demográficas y económicas reales del municipio, por lo que se considera conveniente un desarrollo gradual acoplado a la demanda, teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible del espacio.

• 4.- Se incorporará la denominación, titularidad y cartografía oficial referida a los montes «Riberas del río Ebro en el término municipal de Pastriz» número Z-1009 y el denominado «Mejana del Lugar» número 6002, que deberán ser clasificados como SNUE fuera de la categoría de montes de utilidad pública.

• 5.- Se deberán analizar las necesidades concretas de recursos para abastecimiento de agua y energía y para la gestión de los residuos generados en las diferentes zonas y sectores a desarrollar, al objeto de implementar en el planeamiento las infraestructuras necesarias para una adecuada puesta en marcha de los servicios.

• 6.- Los nuevos desarrollos deberán incorporar medidas de eficiencia y eficacia frente al cambio climático, tanto en el diseño de la urbanización como en la edificación. Para ello, se deberán establecer en las NNUU medidas específicas que en el ámbito de la urbanización deberían favorecer la permeabilidad de los suelos, la integración de infraestructuras verdes, de los modos blandos de transporte, de disminución del vehículo privado, etc. En el ámbito de la edificación se debería impulsar el ahorro y eficiencia en el uso del agua y de la energía, y la edificación en 3 planos (altura, superficie, y subterráneo) que pueda permitir la recuperación del agua de lluvia, la generación de cubiertas con potencial de captación de energía, en materia de aislamientos, infraestructuras verdes, etc.

• 7.- Se deberá dar respuesta a las consideraciones establecidas por las distintas administraciones en la fase de información y participación pública del PGOU aprobado inicialmente, para su adecuada integración en la aprobación definitiva del plan, especialmente en lo relativo a las parcelaciones irregulares situadas en zona de flujo preferente y en Red Natura 2000.

15) Informe de **Secretaría de Estado de Energía**, del Ministerio de Energía, Turismo y Agencia Digital, de 22 de diciembre de 2015:

• Se indica, además de la normativa que resulta de aplicación relativa a los sectores eléctrico y de hidrocarburos, que por el término municipal de Pastriz no discurre ninguna infraestructura gasista o petrolífera competencia de la Administración del Estado.

16) Informe de **Defensa de la Propiedad**, del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, del Gobierno de Aragón, de 21 de marzo de 2016.

• En el fondo documental de la provincia no figuran vías pecuarias sitas en este término municipal.

• En el término municipal de Pastriz hay dos montes gestionados por este Servicio Provincial. El monte «Riberas del río Ebro en el término municipal de Pastriz»

es el número Z-1009 del elenco de montes propios de la Administración Forestal, y es propiedad demonial de la CA Aragón. Dada su naturaleza jurídica el monte debe ser calificado como SNU de protección especial. El monte denominado «Mejana del Lugar» es el número 6002 del elenco de montes conveniados con la Administración Forestal, y es propiedad del Ayuntamiento de Pastriz. Dicho monte debe ser también calificado como no urbanizable de protección especial al hallarse dentro de la Reserva Natural Dirigida de los Galachos de La Alfranca de Patriz, La Cartuja y El Burgo de Ebro.

• Se comprueba que en la documentación escrita se menciona que en el término municipal hay montes de utilidad pública (no nombrando ninguno). Sin embargo, los montes citados anteriormente no están declarados montes de utilidad pública.

• Se observa que en la documentación gráfica solo se representa el monte «Riberas del río Ebro en el término municipal de Pastriz» debiendo aparecer los dos montes anteriormente mencionados. Se adjunta plano con la representación de los montes sitos en el término municipal.

17) **Informe sobre impacto de género**, de fecha enero de 2019, evacuado por el equipo redactor, de carácter favorable, y que informa que el PGOU de Pastriz no supone, ni en el fondo ni en la forma, impacto de género alguno que pudiera favorecer situaciones de discriminación por razón de género.

Otros informes que se han incorporado al expediente, son los siguientes:

Red Eléctrica Española:

—Informe de 21 de enero de 2016.

—Discurre por el término municipal la línea aérea de transporte de energía eléctrica a 220kV Montetorrero-Peñaflor.

—Cualquier afección debe cumplir con el RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. […] para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se ruega que se solicite la zona de influencia entre los apoyos afectados aportando información suficiente para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón:

—Informe de 6 de octubre de 2016.

—Desde este Consejo se insta a las instituciones responsables en temas urbanísticos a la búsqueda de una solución a este tipo de problemas (inundabilidad) en ésta y otras zonas de Aragón. En este sentido, se deberían articular y ejercer las medidas de inspección y sanción necesarias para evitar situaciones ilegales y establecer políticas de ordenación territorial y urbanística que eviten este tipo de casuística al margen de la Ley, de forma que no sucedan en el presente, ni, por supuesto, en el futuro.

SEXTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable al presente Plan General, es el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO.- El municipio de Pastriz cuenta en la actualidad con un Plan General procedente de una adaptación de las Normas Subsidiarias Municipales del año 2002.

A día de hoy, se han tramitado seis modificaciones del PGOU.

La UE-1 «Travesía Pon Los Huertos» no se ha desarrollado. La UE-2 «Industrial», tal y como establece el PGOU vigente, se encuentra prácticamente consolidada por la edificación. El objetivo de la delimitación de la UE era la ejecución de la urbanización que estaba pendiente. Dicha urbanización no se ha producido todavía.

El Sector 1 de suelo urbanizable delimitado no cuenta con planeamiento aprobado definitivamente. El Sector 2 de suelo urbanizable delimitado, cuenta con Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y de Reparcelación aprobados definitivamente. El Sector 3 de suelo urbanizable no delimitado no cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente.

TERCERO.- Por lo que se refiere a la caracterización demográfica del municipio, de acuerdo con los datos aportados en la Memoria Descriptiva, el municipio de Pastriz, perteneciente a la comarca de Zaragoza, cuenta con una superficie total aproximada de 16,53 Km², existiendo un único núcleo de población. En el término municipal se encuentra La Alfranca, que es un núcleo que carece de población. Se trata de un conjunto urbano con valores histórico-artísticos, constituido por un palacio, un monasterio y jardines, que a día de hoy, tienen como uso el de centro medioambiental.

El municipio cuenta con población asentada en viviendas diseminadas, siendo de destacar la existencia de parcelaciones irregulares.

En cuanto a los aspectos demográficos, según el Padrón Municipal de habitantes del año 2018 (Instituto Aragonés de Estadística), Pastriz cuenta con 1293 habitantes. En los últimos años la población se encuentra estabilizada.

En cuanto a las viviendas actuales, son un total de 552, de las cuales 509 son viviendas principales, 22 son viviendas secundarias y, finalmente, 21 se encuentran vacías.

Con respecto a los posibles riesgos naturales del municipio, indicar que estos provienen de los siguientes vectores:

1. Erosión.

Pastriz se encuentra en una de las zonas con menores pérdidas de suelo por erosión. A este respecto hay que señalar la plenitud que caracteriza a este municipio. Sin embargo se indica que se realizó un estudio en 1987 sobre los estados erosivos de la cuenca del Ebro, obteniendo en diversas zonas las pérdidas totales para la cuenca el Ebro.

2. Inundabilidad.

Es el riesgo más destacable existente en el término municipal ya que la mayor parte del mismo se encuentra afectado por el flujo preferente y la lámina correspondiente a las avenidas con periodo de retorno de 500 años (áreas inundables) del río Ebro.

3. Sismicidad.

Según la escala internacional macrosísmica, Pastriz se localiza sobre una zona con grado de sismicidad Bajo.

4. Geológicos.

Conforme la Memoria Descriptiva, este tipo de riesgos se resumen en erosión, aterramientos, desprendimientos, procesos de disolución y hundimiento, asentamientos diferenciales, agresividad sobre el cemento, inundación (nivel freático).

La distribución de los usos del suelo en el término municipal es la siguiente:

—Superficies artificiales: 40,8 hectáreas (2,5%).

—Zonas agrícolas: 1210,5 hectáreas (73,3%).

—Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos: 338,8 hectáreas (20,5%).

—Zonas Húmedas: 0,0 hectáreas (0,0%).

—Superficies de agua: 61,4 hectáreas (3,7%).

En lo que respecta a la edificación y al tejido urbano, según el Instituto Aragonés de Estadística, en Pastriz hay un total de 971 bienes inmuebles que se distribuyen: 94 anteriores a 1950, 156 de 1950 a 1969, 94 de 1970 a 1979, 233 de 1980 a 1989, 175 de 1990 a 1999, 197 del 2000 a 2009 y 22 posteriores a 2010.

Conforme la memoria descriptiva, la edificación se superpone a la estructura urbana, conservándose un buen numero de edificaciones que permiten esbozar la tipología de la casa tradicional del núcleo de Pastriz, muy semejante a la de otras poblaciones del valle medio del Ebro. La casa tradicional del casco antiguo presenta una tipología dispuesta en manzana cerrada, principalmente entre medianeras y desarrollada generalmente en tres alturas. Está construida con muros con revestimiento enfoscado y pintado; las fachadas son de composición sencilla con vanos adintelados, y las cubiertas inclinadas con cobertura de teja árabe. Hay ejemplos de algunas casas construidas en ladrillo y con fachadas de composición más elaborada que las casas tradicionales, con amplias portadas, galería de arquillos en la última planta y aleros ejecutados también en ladrillo.

Las edificaciones de la zona calificada como «Agrícola» por el anterior PGOU son mucho más modernas, aunque igualmente dispuestas en manzana cerrada entre medianeras y alineadas a vial, de dos plantas de altura, y con el uso principal de viviendas unifamiliares aunque mezcladas con almacenes o talleres de una sola planta.

En relación con los equipamientos, en la memoria descriptiva se señalan los siguientes:

—Sanitarios: centro de salud.

—Deportivos: pabellón y complejo de piscinas al aire libre.

—Educativos: colegio de educación primaria y una escuela de educación infantil.

—Culturales: biblioteca municipal en el centro social polivalente, bar, salón para actividades diversas despacho, ludotecas, sala de ordenadores y sala de juventud.

—Religiosos: iglesia de San Pedro y ermita de Santa Ana.

—Otros: cementerio, juzgado de paz en la casa consistorial.

—Otros equipamientos no municipales: residencia de ancianos.

Por lo que se refiere a las infraestructuras, cabe distinguir:

—Residuos.

Se lleva a cabo una recogida selectiva de residuos sólidos urbanos distribuyéndolos en contenedores de vidrio, plástico, papel y cartón. Se ha planificado para un horizonte de futuro cercano la organización de un plan para la recogida de aceites domésticos, a través de un depósito a ubicar en el patio del ayuntamiento. En la zona de «Las Espardinas» existe un antiguo vertedero que ya se encuentra sellado y clausurado, y en el que, pese a ello, algunos ciudadanos siguen depositando basura.

—Red de abastecimiento de aguas.

La Memoria Descriptiva indica que la red de suministro está relativamente deteriorada. Pastriz cuenta con una intensa red de acequias y brazales al estar casi la totalidad de la superficie municipal ocupada por cultivos de regadío. El agua de boca de Pastriz procede de la que abastece a Zaragoza, que llega actualmente desde el embalse de Yesa. Se destaca también la existencia de un pozo de captación «Pozo de El Ojo», situado fuera de los límites del municipio, pero muy próximo al mismo.

—Red de saneamiento.

Las aguas residuales de Pastriz y La Puebla de Alfindén se recogen desde hace unos años en la Estación Depuradora de Aguas Residuales de la Cartuja. Las aguas llegan a la depuradora a través de un colector que cruza por debajo del río Ebro y que atraviesa Pastriz.

—Red gasista.

El municipio cuenta con red de gas natural.

—Otras infraestructuras.

Se han identificado las siguientes líneas dobles de alta tensión de 220 kV en el municipio: La línea Villanueva-Escatrón, y la línea El Olivar-Peñaflor.

En cuanto a la movilidad y el transporte del municipio de Pastriz, cabe indicar lo siguiente:

El acceso por carretera al municipio de Pastriz se lleva a cabo mediante la carretera de la red comarcal CV-314 de la N-II (P.K 326,630) a Pastriz por Movera, que

tiene su origen en la glorieta de intersección con la N-II (P.K 326,500) a la altura de Santa Isabel. En esa misma glorieta confluye el cuarto cinturón de Zaragoza, la Z-40. Otra forma de acceder al núcleo principal de Pastriz, se lleva a cabo mediante la vía pavimentada que conecta este pueblo con el de La Puebla de Alfindén. Cabe destacar las siguientes redes viarias pese a que no enlacen con el municipio, pero cuyo tránsito en determinados puntos es muy cercano al municipio de Pastriz:

—N-IIa: Antigua N-II (carretera de Madrid a Francia por Barcelona) por Zaragoza, a su paso por La Puebla de Alfindén. Entra dentro de la red de carreteras de interés general del estado.

—A-68: Autopista Vasco-Aragonesa de Bilbao a Zaragoza, a su paso por Cartuja Baja. Entra dentro de la red de carreteras de interés general del estado.

—A-2: Autopista Zaragoza-Mediterráneo, de Zaragoza a Barcelona. Esta vía discurre al norte de Pastriz y pertenece asimismo a la red de carreteras de interés general del estado.

—A-23, la Autovía Mudéjar, de Sagunto a Somport. Desde la glorieta de Santa Isabel se accede a la misma.

Por otro lado, el municipio no cuenta con infraestructuras ferroviarias por lo que no se puede dar el acceso mediante este tipo de transporte.

Las calles, excepto algunas del casco, tienen la anchura suficiente para la normal circulación de vehículos. Existe un servicio de lanzadera de autobús Zaragoza-Pastriz, con frecuencias de aproximadamente 30 minutos, con parada en Movera. También hay un servicio de Búhobus, que desde Zaragoza tiene el recorrido Zaragoza-Movera-Pastriz-Villamayor-Zaragoza.

CUARTO.- La finalidad es buscar una adecuada integración en el escenario territorial del área metropolitana de Zaragoza, la correcta funcionalidad y puesta en valor de la estructura urbana existente atendiendo a su conservación, cualificación reequipamiento y, en su caso, remodelación. Pretende asegurar la adecuada conservación, protección y mejora del núcleo antiguo, la integración de las áreas de reforma interior con el resto del núcleo, complementando el sistema de espacios libres y la red de equipamientos, y las condiciones adecuadas para la regularización urbanística y funcional de las parcelaciones ilegales que no están afectadas por protecciones sectoriales, favoreciendo su integración con el resto del municipio.

QUINTO.- El modelo establecido mantiene los suelos del planeamiento vigente, incorporando para su desarrollo el área vacante entre las calles Juan de Lanuza, Delicias y Pilar, correspondientes a la antigua UA-1 y al Sector 1. Ésta, junto con la actuación prevista en el Entorno de la Iglesia de San Pedro, dará forma al «nuevo centro» urbano de Pastriz, integrado con el sistema de espacios libres y con el territorio circundante.

En el núcleo urbano se propone la actualización de las Normas Urbanísticas, para favorecer la coexistencia y complementariedad de usos anteriormente descrita, así como el desarrollo de nuevas tipologías residenciales complementarias a la vivienda unifamiliar dominante en el municipio.

SEXTO.- Se mantienen los suelos urbanizables existentes en el planeamiento vigente de los Sectores 2 y 3. El primero se recoge en el grado de desarrollo avanzado en el que se encuentra sin modificar los parámetros urbanísticos con los que ha sido aprobado. El Sector 3 se mantiene como No Delimitado. Se prevé también las condiciones necesarias para la regulación de la parcelación ilegal de «Las Espardinas», la única no afectada por algún régimen de protección sectorial.

SÉPTIMO.- Por lo que se refiere a la calificación del Suelo Urbano, el plano de calificación de suelo y la Normas Urbanísticas distinguen los siguientes tipos:

—Casco Antiguo (R1), Grado 1, Grado 2 y Grado 3.

—Manzana Cerrada (R2).

—Industrial Productivo (I1).

—Equipamiento (EQ).

—Servicios Urbanos (SV).

—Espacios libres de uso público.

—Espacio privado de uso público

Por lo que respecta a la clasificación del suelo, no encontramos los distintos tipos de suelo:

SUELO URBANO	**SUPERFICIE**
CONSOLIDADO	41,03 HAS
NO CONSOLIDADO	10,95 HAS
TOTAL SUELO URBANO	51,98 HAS
SUELO URBANIZABLE	**SUPERFICIE**
DELIMITADO	24,76 HAS
NO DELIMITADO	16,56 HAS
TOTAL SUELO URBANIZABLE	41,32 HAS
SUELO NO URBANIZABLE	**SUPERFICIE**
GENÉRICO	234,91 HAS
ESPECIAL	1.324,76 HAS
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	1.559,67 HAS

En suelo urbano no consolidado se clasifican 10 unidades de ejecución. Son terrenos que están sometidos a procesos integrales de urbanización, sean de nueva urbanización o de intervención sobre suelos consolidados total o parcialmente por la edificación. El PGOU diferencia entre áreas de reforma interior y el resto de unidades que tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes. En base a ello en las áreas de reforma interior se reducirán o eliminarán, según el caso, los módulos mínimos de reserva exigibles. En el resto de sectores o unidades, tanto en el caso de que para su desarrollo se remita a la elaboración de un Plan Especial como en el caso de que se ordenen directamente desde el plan general, se cumplirán los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales fijados en el TRLUA.

Se establece un plazo máximo variable para su desarrollo entre 5 años y 20 años.

A continuación se señalan los datos más relevantes de las unidades de ejecución propuestas conforme sus fichas correspondientes:

UNIDADES DE EJECUCIÓN 1 - 5

Parámetros más destacados	**UÉ-1**	**UE-2**	**U-3**	**U-4**	**UE-5**
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Calificación	R1/3, R2	R2	R2	R1/3, R2	R1/3, R2
Superficie Total	17.794 m²	9.625 m²	10.368 m²	22.602 m²	24945 m²
Nº máximo Viviendas	52	34	36	79	87
Viviendas / Hectárea	35 viv / ha	35 viv / ha	35 viv / ha	35 viv / ha	35viv / ha
Parcelas edificables	8.190 m²	4.966 m²	5.496 m²	13.960 m²	13.611 m²
Edificabilidad	*11.835,20 m² (0,8 m²/m² s.s.b.)*	6737,50 m² (0,7 m²/m² s.s.b.)	7257,6 m² (0,7 m²/m² s.s.b.)	18.081,6 m² (0,8 m²/m² s.s.b.)	19.956 m² (0,8 m²/m² s.s.b.)
Aprovechamiento Medio	0,8	0,7	0,7	0,8	0,8

UNIDADES DE EJECUCIÓN 6 – 10

Parámetros destacados	**UÉ-6**	**UE-7**	**U-8**	**U-9**	**UE-10**
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Industrial	Residencial
Calificación	R1/3, R2	R2	R2	I1	R2
Superficie Total	2.504 m²	1.696 m²	10.720 m²	9.871 m²	2.454 m²
Nº máximo Viviendas	11	6	38	-	9
Viviendas / Hectárea	45 viv / ha	35 viv / ha	35 viv / ha	- viv / ha	35 viv / ha
Parcelas edificables	1.259 m²	1.095 m²	4.800 m²	6.195 m²	1.447 m²
Edificabilidad	*3.756 m² (1,5 m²/m² s.s.b.)*	1.187,2 m² (0,7 m²/m² *s.s.b.)*	7.504 m² (0,7 m²/m² *s.s.b.)*	6.814,5 m² (0,69 m²/m² *s.s.b.)*	1.717,8 m² (0,7 m²/m² *s.s.b.)*
Aprovechamiento Medio	1,5	0,7	0,7	0,55	0,7

OCTAVO.- En cuanto al Suelo Urbanizable, se clasifican ámbitos en las categorías de delimitado y no delimitado.

Como Delimitado encontramos dos sectores:

a) El Sector 2 (APAI 2) recoge el grado de desarrollo avanzado en el que se encuentra son modificar los parámetros urbanísticos con los que ha sido aprobado. Tiene una superficie de 62.791 metros cuadrados, de uso residencial, con una densidad de 25 viv/Ha, contando 157 viviendas previstas.

b) El otro Sector es el correspondiente a «Las Espardinas» con una superficie total de 184.865 metros cuadrados, con una densidad de 5,9 viv/Ha, previendo 109 viviendas. Se trata de regularizar la situación existente de parcelación ilegal.

APAI 2.

Plan Parcial Sector 2 del año 2006, con modificación en 2009. Según la documentación aportada:

—Superficie sector: 62.843 metros cuadrados.

—Uso predominante: Residencial.

—Calificación: Residencial Extensivo.

—Superficie neta: 28.806,02 metros cuadrados

—Edificabilidad: 0,4 metro cuadrado/metros cuadrados.

—Densidad: 25 viviendas/hectárea. Máximo 157 viviendas.

—Sistema de actuación: Compensación

SUD «Las Espardinas»

Según la documentación aportada:

—Superficie sector: 184.865 metros cuadrados

—Uso predominante: Residencial.

—Sistema de actuación: Compensación

—Desarrollo: Formulación de Plan de Desarrollo, proyecto de reparcelación y de urbanización.

—Superficie neta: 123.880 metros cuadrados

—Edificabilidad: 0,13 metros cuadrados/metros cuadrados sobre superficie bruta. 0,2 metros cuadrados/metros cuadrados sobre superficie neta

—Densidad máxima de viviendas: 5,9 viv/ Ha (0 viv/Ha según ficha en documento Anexo).

—Número máximo de viviendas: 109 (0 según su ficha en documento Anexo).

—Plazo para la urbanización: 20 años.

—Será necesaria la redacción de un Plan de Desarrollo para la regularización de la urbanización. Este Plan deberá ajustar las determinaciones generales de la ficha a la realidad. Las cesiones podrán realizarse en espacio libre de uso público y en equipamiento. Debiendo, en cualquier caso, mantener la superficie mínima prevista para el equipamiento.

—Las condiciones generales de aprovechamiento en el desarrollo del sector serán: Edificabilidad: s/parcela neta 0,2 metros cuadrados/metros cuadrados , superficie máxima edificable destinada a vivienda por parcela = 300 metros cuadrados, parcela mínima a efectos de reparcelaciones = 1000 metros cuadrados.

—El carácter de la urbanización será privado y se deberá constituir una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de la misma.

Por lo que se refiere al Urbanizable No Delimitado, nos encontramos con el SUZND-3. Este sector, según la documentación aportada, se mantiene del plan general vigente y cuenta, entre otros, con los siguientes datos relevantes:

—Superficie sector: 165.610 metros cuadrados

—Uso predominante: Residencial.

—Edificabilidad bruta: 0,4 metros cuadrados/metros cuadrados

—Densidad máxima: 25 viviendas/ Ha

—Sistema de actuación: Compensación

—Plazo: 20 años.

NOVENO.- En el suelo no urbanizable se distinguen dos categorías, el suelo no urbanizable especial y el genérico. Se distinguen los siguientes ámbitos:

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Productivo Agrario Regadío	234,92 Has
Superficie total	**234,92 Has**

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Ecosistema Natural	3.719,32 Has
Riesgos Naturales	1.271,72 Has
Protecciones Sectoriales y Complementarias	47,87 Has
Superficie total	**5.038,91 Has**

Los sistemas generales del Plan General de Pastriz lo conforman aquellos equipamientos o servicios urbanos existentes en el municipio:

—Estación de depuración y bombeo de agua potable

—Cementerio.

—Zona deportiva situada en el camino a la Alfranca.

—La Alfranca. Se mantiene su clasificación de urbano. Las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad, alturas, ocupación serán las necesarias para el desarrollo de las actividades del conjunto de la finca de la Alfranca.

La revisión del PGOU propone ampliar algunos de los Sistemas Generales anteriores y crear algunos nuevos. Se trata de la ampliación del Cementerio, y ampliación Espacio Libre de Uso Público, junto al Sector de suelo urbanizable no delimitado.

La Memoria Justificativa indica que la que la revisión del PGOU establece un ratio no inferior a 5 metros cuadrados por habitante conforme el TRLUA.

DÉCIMO.- Respecto del cálculo estimado de nueva capacidad poblacional, de acuerdo con el estudio de capacidad máxima teórica del PGOU incluido en la memoria justificativa, el municipio plantea un total de 351 nuevas viviendas en SUNC, de 157 viviendas en SUD (sin computar las 109 viviendas previstas en el SUD «Las Espardinas» y de 414 viviendas en SUND. Es decir, un total de 922 nuevas viviendas (1031 viviendas si sumamos el sector de «Las Espardinas».

A efectos de determinar los habitantes máximos que dicho incremento de densidad puede ocasionar se utiliza en la memoria justificativa la composición familiar estadística en el municipio, que es de 2,4 habitante/vivienda, de lo que se deriva un potencial incremento poblacional de 2213 nuevos habitantes.

Si los sumamos a los 1293 habitantes que tiene Pastriz a fecha de 2018, el número total de habitantes previstos asciende a 3506 (sin contabilizar el sector «Las Espardinas»).

UNDÉCIMO.- En cuanto al contenido de las normas urbanísticas:

1. Suelo Urbano.

Las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas zonas son las siguientes:

• Zona R1. Casco Antiguo. Con 3 grados: R1/1, 1/2, 1/3.

El casco antiguo esta constituido por el núcleo histórico de Pastriz, ubicado alrededor de la Plaza de España. El perímetro que delimita dicha zona esta compuesto por la Avenida Palafox, y las calles Juan de Lanuza, calle del Pilar y Camino Pon los Huertos. El grado R1/1 es el aplicable al Casco Antiguo histórico. El grado R1/2 se aplica únicamente al Conjunto Casa-Palacio del Barón de Guía Real. El grado R1/3 se aplica a las parcelas que se incluyen en unidades de ejecución dentro del ámbito del Casco Antiguo.

—Usos admitidos: Grado 1/1 y 1/3: Uso global residencial. Usos compatibles: Enunciativo y no limitativo. Se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados.

Usos terciarios: Comercio, hotelero, residencia comunitaria, oficinas, recreativo.

Usos productivos: Almacén agropecuario, taller artesano.

Usos dotacionales: Viario aparcamiento, servicios urbanos, espacios libres y zonas verdes.

Usos de equipamiento.

Usos prohibidos los aquellos no contemplados en las presentes normas.

Grado 1/2: Uso global: Residencial, salvo el carácter colectivo. Usos compatibles: Enunciativo y no limitativo. Se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados.

Usos terciarios: Comercio, hotelero, residencia comunitaria, oficinas, recreativo.

Usos productivos: Almacén agropecuario, taller artesano.

Usos dotacionales: Viario aparcamiento, servicios urbanos, espacios libres y zonas verdes.

Usos de equipamiento.

Usos prohibidos los aquellos no contemplados en las presentes normas.

—Parcela mínima: 150 metros cuadrados. En R1/1 el lindero frontal será igual o superior a 6,5 m, en el grado 1/3 será superior a 7,5 m. Se autorizan las construcciones en parcelas de inferior tamaño existentes y anteriores al plan, siempre que se cimplan las condiciones de posición que se establecen en las NNUU y que la parcela permita desarrollar la vivienda mínima.

—Ocupación: PB y bajo rasante: 100%

Plantas alzadas 50%.

—Fondo máximo: 15 metros.

—Fondo mínimo: Se establece en 7,5 metros, que podrá ser siempre edificado, aun cuando se sobrepasen la edificabilidad y ocupación máximas permitidas en la parcela según una serie de criterios.

—Altura máxima: Altura máxima 10,50 metros, PB+2. La altura de coronación no podrá exceder en más de 3,5 metros la altura de cornisa de la edificación.

—Edificabilidad: En R1/1 será de 2 metros cuadrados/metros cuadrados. Para R1/3 será de 1,5 metros cuadrados/metros cuadrados.

• Zona R2. Manzana Cerrada.

Corresponde esta zona al «ensanche» de la población.

—Usos admitidos: Uso global residencial. Usos compatibles; Enunciativo y no limitativo. Se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados.

Usos terciarios: Comercio, hotelero, residencia comunitaria, oficinas, recreativo.

Usos productivos: Taller y almacén agropecuario, industria compatible, taller artesano, taller de automoción, almacenaje.

Usos dotacionales: viario aparcamiento, servicios urbanos, espacios libres y zonas verdes.

Usos de equipamientos.

Usos prohibidos los no contemplados en las presentes normas.

—Parcela mínima: 200 metros cuadrados. Lindero frontal igual o superior a 7,5 metros. Se autorizan las construcciones en parcelas de inferior tamaño existentes y anteriores al Plan, siempre que cumplan las condiciones de posición que se establecen en las NNUU y que la parcela permita desarrollar la vivienda mínima.

—Ocupación: PB 100%. Resto de plantas 50%.

—Altura máxima: En calle inferior a 15 metros, 10,50 metros, PB+2, la 2.ª planta debe ir retranqueada mínimo 3 metros respecto de fachada. En calle igual o superior a 15 metros, 10,50 metros, PB+2

—Fondo máximo: 15 metros.

—Fondo mínimo: Igual que R1.

—Edificabilidad: 1,6 metros cuadrados/metros cuadrados.

• Zona I1. Zona industrial Manzana Cerrada.

Corresponde a zonas al oeste del núcleo urbano, en la carretera de Zaragoza.

—Usos admitidos: Uso global productivos industriales, con las limitaciones indicadas en el artículo siguiente. Usos compatibles; Enunciativo y no limitativo. Se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados. Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Usos residencial: vivienda del encargado o vigilante adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o primera planta. 1 vivienda por cada 2500 metros cuadrados construidos de uso industrial.

Usos terciarios: Hotelero, comercio y oficinas, recreativo.

Usos productivos: Taller y almacén agropecuario, industrial, almacenaje, logístico.

Usos dotacionales: viario aparcamiento, servicios urbanos, espacios libres y zonas verdes.

Usos de equipamientos.

Usos prohibidos los no contemplados en las presentes normas.

—Parcela mínima: 300 metros cuadrados. Podrán autorizarse edificaciones en parcelas de inferior tamaño que procedan de subdivisiones anteriores a la vigencia de las presentes normas.

—Ocupación: Sobre y bajo rasante 100%

—Altura máxima: PB+1, 8 metros, con una altura de coronación de 11 metros. Motivadamente se permitirá elevar la altura máxima para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento en el número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

—Edificabilidad: 1,1 metros cuadrados/metros cuadrados.

• Zona EQ, zona de equipamientos.

Corresponde esta zona a las áreas destinadas a equipamiento.

—Usos admitidos: Uso global equipamientos. Usos compatibles:

Uso residencial: se admite el uso de vivienda unifamiliar en las parcelas en las que este uso exista ya actualmente, con las mismas condiciones de edificabilidad, posición, altura, etc.

Usos terciarios: Se admite cualquier uso como complemento del uso de equipamiento principal y que contribuya significativamente a su funcionamiento.

Usos productivos: talleres y almacenes vinculados al uso principal del equipamiento.

Usos dotacionales: viario aparcamiento, servicios urbanos, espacios libres y zonas verdes.

Por tratarse de suelos de uso público dependiente del Servicio de investigación agroalimentaria, en los que pudieran plantearse nuevas actividades de carácter medioambiental, se autorizarán otros usos no contemplados anteriormente, siempre anejos a los usos agronómicos y de Medio Ambiente. Su ubicación será a justificar y se localizará según el caso concreto, en función de su afinidad e idoneidad.

Son usos prohibidos los no contemplados en las presentes normas.

—Condiciones de la nueva edificación:

Serán asimilables a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta.

Se podrán establecer configuraciones de ocupación, edificabilidad, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad para lo que será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle.

• Zona ELUP. Zona de espacios libres de uso público.

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes.

—Usos admitidos: Usos compatibles:

Usos terciarios: Servicios de la administración, recreativo.

Usos dotacionales: Infraestructura viaria, servicios urbanos

Uso de equipamientos.

Usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

—Edificabilidad: Edificabilidad máxima de 0,1 metros cuadrados/metros cuadrados.

—Altura máxima: PB+1. 7m.

—Ocupación: 10%.

—Actuaciones: Las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso público, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y, en general, las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc. o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.

• Zona SV. Zona de servicios urbanos.

El uso fundamental de esta zona es el destinado a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad.

—Usos: Únicamente se permitirán aquellos usos y actividades que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

—Condiciones: Serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta. Se podrán establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle.

• Zona ELUPV. Zona de espacios libres de uso privado.

El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

—Usos: Únicamente se permitirán aquellos usos y actividades de carácter privado que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

—Edificabilidad: Edificabilidad máxima de 0,02 metros cuadrados/metros cuadrados.
—Altura máxima: PB. 4,5m.
—Ocupación: 10%.

• Zona ELPVUP. Zona de espacios libres privados de uso público.

El uso fundamental de esta zona es el de viarios o espacios libres de uso público situados sobre suelos privados. El subsuelo podrá estar ocupado por estacionamiento de carácter privado de las edificaciones.

—Usos: Solamente se admitirán sobre rasante los usos destinados a viarios o espacios libres de uso público y bajo rasante se admitirá el estacionamiento de carácter privado de las edificaciones.

2. Suelo Urbanizable.

Suelo urbanizable delimitado residencial.

• Sector 2 -> APAI 2, por contar con Plan Parcial aprobado definitivamente.
• Ámbito de «Las Espardinas»
• Superficie: 18,48 Ha
• Uso predominante: Residencial
• Sistema de actuación: Gestión indirecta por compensación.
• Desarrollo: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
• Plazo máximo: 20 años.
• Aprovechamiento medio: 0,13 metros cuadrados/metros cuadrados.
• Densidad: 0 vivienda/hectárea. Máximo 0 viviendas. (según ficha del documento Anexos. Se trata de una urbanización ilegal que cuenta con un total de 109 viviendas conforme la Memoria Justificativa).

Suelo urbanizable no delimitado residencial.

• No serán admisibles delimitaciones de sectores residenciales inferiores a 4 Ha. Preferentemente, la delimitación incluirá, en todo caso, terrenos colindantes con suelos clasificados como urbano residencial y urbanizable delimitado residencial. Para poder tramitar el correspondiente Plan Parcial, deberán haberse producido el 80% de ocupación de los sectores urbanizables delimitados residenciales.
• Superficie: 16,56 Ha.
• Uso predominante: Residencial.
• Sistema de actuación: Gestión indirecta por compensación.
• Edificabilidad bruta: 0,4 metros cuadrados/metros cuadrados.
• Densidad máxima: 25 viviendas/Ha.
• Viviendas: Número máximo de viviendas 414.
• Otras determinaciones.

3. Suelo No Urbanizable

Constituye el suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el PGOU por con concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

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

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

Se diferencia suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

En el suelo no urbanizable especial contempla las siguientes categorías:

1. Protección del ecosistema natural:

LIC de los Galachos de la Alfranca a Pastriz.

ZEPA de los Galachos de la Alfranca a Pastriz.

Reserva Natural Dirigida de de los Galachos de la Alfranca a Pastriz
PORN de los Sotos y Galachos del Ebro.
Humedales del Ebro y los Galachos.
Montes de Utilidad Pública.
2. Riesgos Naturales:
Inundaciones del río Ebro.
Dolinas (Geológico).
3. Protecciones sectoriales y complementarias:
Sistema de comunicación por carreteras.
Cauces Públicos
En el suelo no urbanizable genérico contempla las siguientes categorías:
Productivo agrario. Regadío.

DUODÉCIMO.- En lo que se refiere al Catálogo del PGOU, aquel incluye las fichas y documentación grafica relativa a los siguientes Bienes clasificados de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural de Aragón, asignándoles una «protección integral»:

—BIC Finca La Alfranca.
—Bien Catalogado Iglesia de San Pedro.
—BIC Escudo de la Iglesia de San Pedro.
—BIC Palacio del Barón de la Guía Real.

El PGOU de Pastriz recoge el inventario de los bienes inmuebles que integran el catálogo municipal clasificándolos por su grado de protección estructural o ambiental.
De Protección Estructural:
—Ermita de Santa Ana.
—Noria de La Alfranca.
—Lavadero de Pastriz.
De Protección Ambiental:
—Edificio residencial en Calle Alta núm. 1.
—Edificio residencial en Calle Alta núm. 5.
—Edificio residencial en Calle Alta núm. 7.
—Edificio residencial en Calle Alta núm. 9.
—Edificio residencial en Calle Alta núm. 11.
—Edificio residencial en Calle Baja núm. 3.
—Edificio residencial en Calle Baja núm. 10.
—Edificio residencial en Calle El Rosario núm. 1.
—Edificio residencial en Calle El Rosario núm. 3.
—Edificio residencial en Calle El Rosario núm. 8.
—Edificio residencial en Calle El Rosario núm. 16.
—Edificio residencial en Calle Pilar núm. 6.
—Edificio residencial en Calle Pilar núm. 15.
—Edificio residencial en Plaza de España núm. 3.
—Edificio residencial en Plaza de España núm. 6.
—Edificio residencial en Calle San Clemente núm. 3.
—Edificio residencial en Calle San Clemente núm. 4.
—Edificio residencial en Calle San Clemente núm. 5.
—Edificio residencial en Calle San Clemente núm. 9.
No se señalan yacimientos en el Catálogo.

DECIMOTERCERO.- En relación al estudio económico, este analiza específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes. Es necesario resaltar que el desarrollo de los suelos urbanizables se llevará a cabo por iniciativas de carácter privado que se efectuarán durante el periodo de vigencia del Plan, y que las inversiones que realicen, estas se recuperarán con cargo a los beneficios de las actuaciones urbanísticas en dichos suelos. Se tienen en cuenta los recursos municipales, las necesidades y criterios de inversión, y por último, la programación o etapas del Plan. El estudio está enfocado a las actuaciones que desde el Ayuntamiento son necesarias y que están previstas en el PGOU. Se trata fundamentalmente de la inversión que el Ayuntamiento deberá realizar para poder llevar a cabo la urbanización de los sistemas generales propuestos.

La adquisición del suelo de sistemas generales es en algunos casos gratuita por parte municipal, ya que se ha previsto que dichos suelos se adscriban al sector de suelo urbanizable no delimitado del Plan. En otros casos, se levará a cabo por expropiación. Concretamente se indica:

—Ampliación de cementerio.

—Ampliación Espacio Libre de Uso Público.

DECIMOCUARTO.- Por lo que respecta al análisis y valoración de la documentación aportada:

1) Respecto a la documentación, escrita y gráfica, aportada.

Se constata la correspondencia del contenido del documento técnico con los requisitos establecidos en la legislación urbanística, si bien se han detectado algunos errores materiales a corregir. La definición y el grado de precisión del contenido del documento se consideran adecuados en términos generales teniendo en cuenta la cartografía disponible y la finalidad pretendida.

a) En cuanto a la documentación impresa y digital:

—En diversos planos de ordenación impresos como, por ejemplo, el PO-1 o el plano PO-2 y sus correspondientes a escala más cercana, no se ven correctamente las tramas que representan las diferentes clasificaciones propuestas, lo que puede generar errores de interpretación. Al tratarse de un término municipal en el que se solapan diversas categorías de suelo, se deberá utilizar una representación más clara, evitando problemas de superposición de tramas, representando las diferentes categorías de manera unívoca.

—En el plano de ordenación PO-2 no se representan correctamente las Unidades de Ejecución, aspecto que deberá subsanarse.

b) En cuanto al contenido de la documentación se realizan las siguientes consideraciones:

—Se detecta que en la Memoria Descriptiva se establece que las Modificaciones Puntuales 4 y 6 del planeamiento vigente no han sido aprobadas definitivamente. Sin embargo, consta en el Consejo Provincial de Urbanismo la Aprobación Definitiva Municipal de fechas 19 de diciembre de 2013 y 1 de julio de 2009 respectivamente. Deberá subsanarse el error.

—La ficha del APAI 2 (sector de suelo urbanizable) muestra una superficie del ámbito diferente a la establecida en la Memoria Justificativa, aspecto que deberá corregirse.

—En la ficha del sector SUZD-1 se deberá cambiar el título actual «Unidad de Ejecución» por «Sector de Suelo Urbanizable Delimitado».

—Se deberá representar la línea de Zona de Policía del cauce del río Ebro y señalarla como afección en los planos de ordenación correspondientes.

—Se detectan diversos barrancos en el visor SITEbro que atraviesan el término municipal de Pastriz que no han sido representados en los planos de ordenación. Deberán incluirse en la parte gráfica de los planos y en la categoría de SNUE/ES (CP) que deberá sustituir su denominación de «Cauce público del río Ebro» por «Cauces Públicos».

—Se deberá completar el Estudio de Sostenibilidad Económica en el sentido indicado en el apartado en relación a los informes sectoriales, y conforme el TRLUA que establece que dicho documento analizará específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

2) Respecto al modelo / incremento poblacional.

El modelo adoptado en este PGOU es prácticamente el mismo que el planteado en el instrumento de planeamiento vigente que data de 2002, con un nivel de desarrollo muy bajo desde su aprobación definitiva (no se han desarrollado los suelos urbanizables). La diferencia principal de la propuesta actual de desarrollo es considerar la urbanización irregular «Las Espardinas» como un ámbito de suelo urbanizable delimitado, pero sin tenerlo en cuenta para el cálculo de habitantes potenciales, como se desprende de la Memoria Justificativa.

Las necesidades del suelo para uso residencial deben responder a un modelo de desarrollo fundamentado en las expectativas sociales, demográficas, y económicas

del municipio, teniendo en cuenta las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio, y en su caso, realizando un estudio de necesidades de vivienda y previsiones de futuro que sea realista. Hay que destacar que el pico de población más alto de los últimos años fue en 2009 contando 1392 habitantes y que en la propia Memoria Justificativa se indica que nos encontramos en un contexto de prácticamente nula expansión. Si bien no existe en la Memoria Justificativa un análisis de alternativas de crecimiento, se debería fundamentar el hecho de mantener el mismo modelo que el planeamiento vigente, habida cuenta del poco desarrollo que ha tenido en sus años de vigencia.

Los desarrollos previstos supondrían un total de 922 viviendas nuevas (1031 si sumamos las viviendas existentes en «Las Espardinas»). Si tomamos el dato de la Memoria Justificativa de 2,4 habitantes/vivienda el PGOU de Pastriz prevé un crecimiento total de 2213 habitantes (2475 habitantes contando con el ámbito de «Las Espardinas»). Según el Padrón Municipal de habitantes del año 2018 (Instituto Aragonés de Estadística), la población es de 1293 habitantes.

Sobre esta cuestión hay que mencionar los informes emitidos por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio, con fecha 9 de febrero de 2016, el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 2 de octubre de 2018 y la resolución del INAGA por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica del PGOU de Pastriz de fecha 5 de febrero de 2018. En ellos se pone de manifiesto que el PGOU opta por un crecimiento urbanístico que puede considerarse excesivo teniendo en cuenta la proyección demográfica de los últimos años. Se considera conveniente proporcionar el suelo destinado a futuros desarrollos urbanísticos a la dinámica poblacional existente, poniendo en duda el sector de suelo urbanizable no delimitado. Al ser este un ámbito desconectado del núcleo urbano no se considera sostenible desde el punto de vista del consumo del suelo y recursos a utilizar. En el informe del CPUZ se establece que «sin perjuicio de que se encuentre contemplado en el PGOU vigente, se aconseja la reconsideración del SUZND-3, en cuanto a su necesidad, tamaño y ubicación», no planteando en la documentación aportada ninguna justificación más al respecto.

Esta situación aleja las previsiones de crecimiento propuestas por el PGOU a una evolución natural que resultan de los datos demográficos del municipio. Se recuerda que el art. 39 del TRLUA establece que el PGOU deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, debiendo adoptar un modelo de ocupación del territorio sostenible, evitando consumos innecesarios de recursos naturales, y en particular, de suelo. Como consecuencia, se considera que el modelo planteado por el PGOU sobrepasa las previsiones reales de crecimiento residencial.

Por último, en la Memoria Justificativa se establece que «tomando como referencia los últimos datos del censo de población y viviendas se puede concluir que en cada vivienda de Pastriz habita una media de 2,38 personas» y es por ello que los cálculos se realizan en base a 2,4 habitantes/vivienda. Este resultado se obtiene dividiendo la población existente en fecha de 1 enero de 2017, 1314 habitantes, entre las viviendas existentes en suelo urbano consolidado, 552. Sin embargo, la información que se obtiene de la página web del IAEst, a día de hoy, hace referencia a datos de 2011 con un tamaño medio del hogar de 2,7 habitantes por vivienda, por lo que el cálculo de la población estimada en función de las viviendas propuestas ascendería a un total de 2784 habitantes nuevos. En relación a este punto, además de no encontrarse justificado ese dato en base a la consulta del IAEst, hay que advertir que, a priori, parece excesivo el considerar un coeficiente inferior a 2,5 para realizar este cálculo, cuando lo habitual es emplear un ratio de 3 habitantes/vivienda por defecto.

En la valoración de las diferentes clasificaciones de suelo que se realiza a continuación se establecen una serie de recomendaciones para determinar un modelo de crecimiento más contenido del municipio.

3) Respecto a los informes sectoriales.

Deberán cumplirse las prescripciones establecidas en los diferentes informes sectoriales recabados, y tenerse en cuenta las recomendaciones efectuadas en los mismos. Con carácter general, se han introducido las prescripciones urbanísticas establecidas en los informes. Sin embargo, se constata que no se han tenido en cuenta las consideraciones en los informes mencionados en el punto anterior en relación al modelo adoptado por el PGOU de Pastriz.

Por otro lado, el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 13 de enero de 2016 tiene sentido desfavorable por lo que será necesario obtener informe de dicha dirección general en sentido favorable antes de la aprobación definitiva del PGOU de Pastriz.

El informe del IAA de fecha 1 de febrero de 2016, aun siendo favorable indicaba una serie de puntos a subsanar. El primero indica que en el Estudio de Sostenibilidad Económica no consta el estudio de los gastos derivados de las cargas urbanísticas, constatando que en el documento presentado no se hace referencia alguna a este concepto. El segundo punto establece, en relación con la disponibilidad y previsión del sistema de abastecimiento, que no se realiza previsión alguna. En consecuencia los instrumentos de ordenación que desarrollen los sectores de suelo urbanizable (delimitado y no delimitado) deberán justificar que las actuales infraestructuras admiten el incremento de consumo o si es necesario un nuevo dimensionamiento, debido al incremento de consumo. Tal prescripción debería aparecer por lo menos en las Condiciones Particulares de las Fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable para tenerla en cuenta a la hora de su desarrollo. El tercer punto establece que el artículo 195 del capítulo III de las NNUU hace referencia a la disposición de los contadores en las fachadas, debiendo exigirse expresamente la exigencia de disponer de contador accesible en todas las tomas de agua individuales, sean de uso residencial, industrial o cualquier otro. Se constata que la redacción del artículo 193 (anterior 195) «Definición y condiciones Generales» no ha variado su redacción, por lo que deberá modificarse transcribiendo la exigencia señalada en el informe. El último punto, establece que no se recoge la valoración económica de las nuevas infraestructuras, aspecto que deberá incorporarse al Estudio de Sostenibilidad Económica ya que se constata que no se ha tenido en cuenta. En esta misma línea se manifiesta el INAGA en una de sus prescripciones estableciendo que se deberán analizar las necesidades concretas de recursos para abastecimientos de agua y energía y para la gestión de los residuos generados en las diferentes zonas y sectores a desarrollar, al objeto de implementar en el planeamiento las infraestructuras necesarias para una adecuada puesta en marcha de los servicios.

Tal y como se desprende del informe de Defensa de la Propiedad, los montes existentes en el municipio (Z-1009 y 6002) deben ser clasificados como suelo de especial protección, si bien en una categoría diferente a la de montes de utilidad pública ya que no se consideran como tal. Por ello, se deberá crear una categoría de SNUE-Montes en el que incluir ambos montes y establecer la regulación que corresponda. Al mismo tiempo, se deberán eliminar las referencias en la documentación escrita al señalar los citados montes como montes de utilidad pública y corregir su delimitación en los planos de ordenación ya que parece no ser coincidente con el visor 2D de IDEAragón.

El informe de CHE de fecha 18 de junio de 2018 establece que dentro de las edificaciones irregulares en zona de flujo preferente no se incluyen las urbanizaciones de «El Pino» y «El Sosar», las cuales deberán incluirse al objeto de que todas las urbanizaciones localizadas en zona de flujo preferente se encuentren reguladas en las mismas condiciones. Si bien en la Memoria Descriptiva se hace referencia a estas dos urbanizaciones cuantificando sus superficies y el número de parcelas, estas no aparecen representadas en el plano de información PI-1, en el que se representan el resto de urbanizaciones irregulares señalando su denominación ni se hace referencia a ellas en el artículo 394 «Zona de riesgo de inundaciones del río Ebro» en el que se indica que: «En las urbanizaciones irregulares afectadas por zona de flujo preferente, «Las Mejanas-LaPlana», «Las Mejanas del Soto», «El Pedregal I y II», «Fornaz-El Pedregal III» y «Anadetas», no se autorizara […]». Por ello se entiende que las urbanizaciones «El Pino» y «El Sosar» deben incluirse en el citado artículo así como en el plano PI-1. En relación al riesgo de inundación, en el Acuerdo del CPUZ de de fecha 2 de octubre de 2018, se pone de manifiesto que se deben exigir estudios hidrológicos e hidráulicos al realizar los proyectos de urbanización de los ámbitos de desarrollo propuestos que se encuentren afectados por el flujo preferente conforme el Reglamento de Dominio Público Hidráulico antes de obtener la preceptiva licencia. También se puso de manifiesto la recomendación de que el Ayuntamiento de Pastriz

valorara la pertinencia de esos estudios puesto que al llevarse a cabo un análisis mas detallado podrían afinarse las condiciones urbanísticas. Como se entiende que el municipio ha optado por no realizar en este momento los citados estudios, se deberá incorporar la condición de realizarlos previamente al proyecto de urbanización en las fichas correspondientes.

Se deberá incorporar el informe o la solicitud del mismo al Instituto Aragonés de Servicios Sociales, el cual es una consulta preceptiva conforme el artículo 48 del TRLUA.

4) Respecto al suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado de carácter residencial incluido en la propuesta del PGOU de Pastriz es el casco urbano, el cual cuenta con los servicios pertinentes o puede contar con ellos mediante conexión directa a las redes ya existentes y cercanas, lo que se considera correcto y por ello no se realiza ninguna consideración. Las consideraciones sobre esa categoría se suelo se realizan en el apartado de las normas urbanísticas ya que se han detectado diferentes aspectos que deben ser corregidos.

Se detecta una incoherencia a la hora de clasificar un vial perpendicular a la Avenida Palafox colindante con la Unidad de Ejecución 5. En la documentación de aprobación inicial este vial se clasificaba como suelo urbano consolidado ya que parece que da acceso a 13 viviendas en hilera. El planeamiento vigente lo clasifica de esta manera (suelo urbano consolidado). Sin embargo, tras la estimación de la alegación núm. 1, el vial se incorpora a la UE-5. Conforme la alegación, y según la información obtenida a través de la Sede Electrónica del Catastro, el vial se consideraría una parcela privada con referencia catastral 4998823XM8049N0001GG. Tras la visita técnica efectuada, se constata que la mitad de dicho vial se encuentra urbanizado dando servicio a las 13 viviendas existentes. En primer lugar, se advierte esta situación ya que el planeamiento vigente califica el ámbito como vial público y no como parcela privada, lo cual se deberá clarificar, y en segundo lugar, al menos la mitad del vial que da frente a las 13 viviendas debería ser considerado suelo urbano consolidado por encontrarse urbanizado y dotar de servicios a las citadas viviendas, ya que de otro modo, las viviendas no podrían considerarse suelo urbano consolidado.

En relación al suelo urbano consolidado de carácter industrial solo se clasifica un pequeño ámbito separado del núcleo el cual no modifica su clasificación con respecto a la clasificación actual.

Por último, se clasifica como suelo urbano consolidado el ámbito de «La Alfranca», el cual mantiene su clasificación vigente siendo la totalidad del área un sistema general de equipamiento social. La calificación cambia considerablemente respecto de la vigente, en la que encontramos uso residencial, residencial con tolerancia, almacenes y equipamiento (parque móvil y patrimonial) mientras que ahora se califica únicamente como equipamiento social. Se debería completar la Memoria Justificativa con una breve explicación del cambio de calificaciones. Asimismo, se detecta que junto al ámbito clasificado como suelo urbano consolidado existe un aparcamiento y un parque (con una estructura cuyo uso es observatorio de pájaros) de dimensiones considerables que no se muestran en los planos. Entendiendo que son ámbitos existentes en la actualidad, deberán estar representados en los planos de ordenación y ser señalados como corresponda. En relación a este punto, parecería correcto señalar el parque como sistema general de zona verde y el aparcamiento como sistema general de uso aparcamiento con la clasificación correspondiente.

5) Respecto al suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano no consolidado considerado engloba los terrenos que estén sometidos a procesos integrales de urbanización. Son suelos objeto de nuevo desarrollo residencial que el Plan prevé van a ejecutarse en los próximos años. En concreto, se propone un crecimiento de 351 viviendas en total en 10 Unidades de Ejecución, con un plazo variable entre 5 y 20 años, dependiendo de la Unidad. Salvo la Unidad de Ejecución 6 que cuenta con una densidad de 45 viviendas/Ha, y la industrial, en la que no se contabiliza densidad, el resto cuenta con una densidad de 35 viviendas/Ha. En cuanto a los plazos señalados, hay que advertir que el suelo urbano no consolidado se considera prioritario a la hora de un desarrollo gradual del planeamiento, por lo que establecer un plazo máximo de 20 años, el cual coincidiría con el horizonte temporal

del PGOU, se considera inadecuado. Además, se señala que el artículo 40 del TRLUA el plan general establecerá las prioridades de desarrollo. En defecto de previsión en el planeamiento, el plazo máximo para el suelo urbanizable será de veinte años y de doce para el suelo urbano no consolidado. Por ello, los plazos deberán ajustarse a 12 años o menos.

Se recuerda que las Unidades de Ejecución deben cumplir tanto los módulos de reserva establecidos en el art. 54 de la legislación urbanística, como las reservas establecidas en relación a ellas en la legislación en materia de vivienda. En relación a este punto, se detecta que:

—La UE-4 establece una reserva inferior destinada a equipamiento a la exigible legalmente (15 metros cuadrados x 79 viviendas = 1.185metros cuadrados). Se está destinando una superficie total de 1.134 metros cuadrados.

—La UE-6 no establece reservas destinadas a equipamiento ni contabiliza plazas de aparcamiento en espacio público. Conforme la documentación, se considera un área de reforma interior.

—La UE-7 no establece reservas destinadas a equipamiento.

—La UE-9 no establece reservas de ningún tipo. Se considera, conforme la documentación aportada, un área de reforma interior.

—La UE-10 no establece reservas de ningún tipo. Se considera, conforme la documentación aportada, un área de reforma interior.

Conforme el artículo 42 del TRLUA de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado, se podrá reducir o eliminar, justificándolo expresa y suficientemente, los módulos mínimos de reserva exigibles en el caso de que el plan general incorpore un programa de rehabilitación urbana, en el que se deben identificar las áreas de regeneración o renovación incluidas en unidades de ejecución. Por tanto, para considerar una Unidad de Ejecución como área de reforma interior y poder solicitar la eliminación o minoración de las reservas se deberá incluir entre la documentación del PGOU de Pastriz un programa de rehabilitación urbana regulado en el artículo 184 y siguientes del TRLUA. En todo caso no parece que la UE-4 pueda considerarse como tal y, por tanto, solicitar una minoración de las reservas ya que se trata de un ámbito vacante suficientemente extenso como para poder ubicarlas.

Del mismo modo, se debe contemplar la cesión del 10% sobre el aprovechamiento que en las Unidades de Ejecución número 7 y 9 no se encuentra contabilizado. En este sentido, el mismo artículo 42 del TRLUA establece que los ámbitos incluidos en un programa de rehabilitación urbana podrán reducir la cesión del aprovechamiento en los supuestos establecidos por esta Ley y la normativa básica estatal o sustituirlo por compensación económica o establecer su localización en otra zona del municipio, generando una unidad discontinua, para efectuar intervenciones de rehabilitación.

A continuación se realiza una serie de consideraciones al respecto de alguna de las Unidades de Ejecución por sus características, ubicación o circunstancias:

UE-5: Se deberá justificar el criterio para considerar al ámbito suelo urbano no consolidado ya que el área se considera como un sector de suelo urbanizable en el planeamiento vigente y no se han realizado cambios en el desarrollo que pudieran hacer pensar que podría tratarse de un suelo urbano no consolidado. Se trata de un suelo vacante de 24.945 metros cuadrados, para el cual se establece un plazo de para la urbanización de 15 años. No se encuentra suficientemente justificado el cambio de clasificación, por lo que se debería considerar el ámbito como un sector de suelo urbanizable delimitado.

UE-6: El objeto de esta Unidad es la obtención de un espacio libre de uso público alrededor de la Iglesia de San Pedro, de manera que ésta quede exenta, a la vez que se dignifica el cruce de la Avenida Palafox con la Avenida Santa Ana generando una glorieta. Se considera Área de Reforma Interior, eliminando las reservas de equipamiento y aumentando las reservas de zona verde. No se contemplan plazas de aparcamiento. Respecto de esta UE hay que señalar, en primer lugar, que en la visita técnica efectuada se detectó lo que parecía un equipamiento denominado «Salón Cultural El Olmo» del que no se hace referencia en la documentación salvo la etiqueta con su denominación en lo que ahora se califica como zona verde dentro del ámbito de la UE-6. Se deberá justificar la eliminación de este equipamiento, al menos desde el punto de vista de su innecesariedad, su reubicación, etc. En segundo lugar, se de-

berá incorporar una pequeña justificación del aumento de densidad respecto del resto de Unidades de Ejecución al ser la única UE que cuenta con una densidad mayor que el resto (45 viviendas/Ha respecto de 35 viviendas/Ha del resto salvo la industrial). En tercer lugar, de seguir manteniendo esta UE como Área de Reforma Interior se deberá incorporar en un programa de rehabilitación urbana conforme el TRLUA. Por último, se advierte que la ordenación planteada puede no ser la adecuada para permitir materializar las viviendas propuestas teniendo en cuenta que las dotaciones locales deben cederse libres de cargas, es decir, sin que existan servidumbres de luces y vistas.

UE-7: No es necesario delimitar esta Unidad de Ejecución, ya que se trata de un ámbito clasificado por el planeamiento vigente como suelo urbano consolidado y se trata de una franja continua que debido a su profundidad bien podría considerarse suelo urbano consolidado. Asimismo, se establece como objetivo de la ordenación prolongar el viario existente, pero en la documentación de la aprobación provisional se sustituye el vial de la UE-7 por las reservas destinadas a zonas verdes, por lo que el objetivo planteado carece de sentido. No se encuentra suficientemente justificado el cambio de clasificación, por lo que se debería considerar el ámbito como suelo urbano consolidado.

UE-8: Esta Unidad de Ejecución se sitúa en el perímetro del núcleo, al norte de este, junto al equipamiento docente. Como se puede comprobar, se trata de una UE colindante con otra UE (concretamente el área denominada APAI-1) por lo que a priori se duda de poder considerar la UE-8 como suelo urbano no consolidado. Hay que destacar que la mayor parte de su superficie está afectada por flujo preferente. Tras realizar la visita técnica, se constató que se trata de terrenos vacantes, conectados con el equipamiento docente, ya que el resto del APAI-1 no se ha desarrollado, salvo diversos viales de acceso al propio equipamiento. Por ello no parece que los servicios puedan considerarse de conexión directa. Desde un punto de vista técnico, se deberá eliminar la UE-8 y considerar los terrenos afectados por el flujo preferente como suelo no urbanizable especial por riesgos de inundación.

UE-9: Se trata de la única UE de carácter industrial ubicada junto un área de suelo urbano consolidado de carácter industrial. Se trata de un ámbito consolidado por la edificación, cuyo objetivo es la ejecución de la urbanización pendiente. Es una Unidad de Ejecución que ya aparece como tal en el planeamiento vigente y de la cual se dice que se ha detectado la ausencia de servicios en el área. Conforme los planos de información aportados, el ámbito cuenta con red de abastecimiento y saneamiento y en la visita técnica se constató que está consolidado por la edificación. Desde un punto de vista técnico no parece que sea necesaria una actuación integrada y, por tanto, que el ámbito deba ser considerado una Unidad de Ejecución. Si el objetivo es la ejecución de la urbanización pendiente y dotar de los servicios faltantes, se podría llevar a cabo a través de obras públicas ordinarias en suelo urbano consolidado. No se encuentra justificada la delimitación de esta UE, por lo que debería clasificarse como suelo urbano consolidado.

UE-10: Esta Unidad de Ejecución se crea como consecuencia de la estimación de la alegación 13, que guarda relación con dos naves ubicadas en la Avenida Palafox 55. La alegación señala que las dos naves situadas en esta dirección se encuentran clasificadas como suelo urbano consolidado y solicita que el solar no edificado existente entre las naves y la vivienda que da a la Avenida Palafox (y que aparece en el documento de aprobación inicial como espacio privado de uso publico) tenga la misma consideración que los mismos espacios contiguos en idéntica situación y que figuran calificados como residencial R2. Al mismo tiempo solicita que se modifique el acceso principal a esta futura manzana cerrada R2 porque resulta más ancho y más viable por el lado derecho de la vivienda que del lado izquierdo. Si bien, la alegación parece estimarse, se crea esta Unidad de Ejecución, se elimina el espacio privado de uso público (que ahora aparece como vial público) y se aumenta el viario público reduciendo la calificación de R2 que se proponía en la documentación de aprobación inicial. En primer lugar, no se considera que se haya estimado la petición del alegante de calificar como R2 el espacio entre las naves y la vivienda, y en segundo lugar, se está produciendo una reducción de la calificación R2 en sustitución de aumentar el vial público que no responde en ningún caso a la alegación formulada. Se deberá clarificar la situación generada y, al mismo tiempo, justificar que técnicamente se

necesite delimitar una UE, ya que parece que el ámbito no necesita de ninguna actuación integrada para su desarrollo.

Las UE-7, UE-9 y UE-10, deberían considerarse suelo urbano consolidado por no necesitar una actuación integrada para su desarrollo urbanístico.

Por otro lado, se detecta que se están aplicando edificabilidades que no se corresponden con el grado asignado. Por ejemplo, la UE-2 tiene como calificación predominante R2, la cual tiene asignada una edificabilidad de 1,6 metros cuadrados/metros cuadrados sobre parcela neta, mientras que en la ficha de la Unidad se establece una edificabilidad sobre superficie neta de 1,36 metros cuadrados/metros cuadrados. Se deberá corregir o clarificar esta discrepancia con el objeto de no crear dificultades de materialización de las edificabilidades. Asimismo, se detecta que el cálculo de superficie neta multiplicado por la edificabilidad sobre superficie neta debería coincidir con el cálculo de edificabilidad bruta multiplicado por la superficie total del ámbito a la hora de determinar la superficie edificable máxima, lo que no ocurre en las fichas de las diferentes Unidades de Ejecución. Por ello, deberán corregirse las discrepancias detectadas.

Por su parte, el APAI 1 es un ámbito que se creó a través de un cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado por la Modificación Puntual núm. 4 del PGOU vigente. Conforme la Memoria Justificativa «se han considerado áreas de planeamiento incorporado (APAI) las correspondientes una serie de ámbitos donde seguirá vigente la ordenación que las originó, o se acomodan sus parámetros a los generales de la zonificación que se les asigne. Esta solución, supone un reconocimiento de los derechos consolidados por los distintos promotores de estas zonas, en el caso de que la nueva normativa alterase las condiciones que les fueron fijadas desde el planeamiento anterior» (p. 33 de la Memoria Justificativa). Se considera incorporado, en tanto en cuanto, la propuesta actual de PGOU contiene las diversas determinaciones para estos ámbitos, eliminando la vigencia de los instrumentos de desarrollo correspondientes. La situación del APAI-2 se analizará más adelante, en el apartado en relación al suelo urbanizable, pero, sin perjuicio de este análisis, hay que advertir que se trataría de planeamiento recogido y no incorporado, ya que parece que la voluntad del PGOU es mantener la vigencia del Plan Parcial que en su día se aprobó definitivamente para desarrollar el ámbito clasificado como sector 2 en el planeamiento vigente. Sin embargo, respecto del APAI-1, como se ha indicado anteriormente, es una Unidad de Ejecución, la cual a día de hoy no se ha desarrollado. Esto implica que se trata de una UE en el vigente planeamiento, pero que no cuenta con un instrumento de desarrollo, ya que la propia Modificación incorporaba su ordenación pormenorizada. Es por ello, que no se consideraría un APAI, sino que se debe considerar una Unidad de Ejecución. Para considerarse «planeamiento recogido» el instrumento técnico-jurídico de ejecución de la UE (proyecto de reparcelación) debe contar con aprobación definitiva, estando pendiente únicamente la ejecución material de la urbanización. De ser así, se debería justificar que el proyecto de reparcelación se encuentra aprobado definitivamente incluyendo la documentación que sea necesaria como anexo en la Memoria Justificativa. De no serlo, se deberá considerar como una Unidad de Ejecución más del PGOU, cumpliendo con las reservas mínimas y las cesiones del aprovechamiento legalmente exigibles por el TRLUA. Asimismo, se observa que los planos de ordenación reducen el tamaño del equipamiento cuya delimitación tiene forma triangular al crear un vial que da acceso a la UE-8, que deberá ser eliminada. Se deberá, por un lado, estudiar si al eliminar la UE-8, es necesario dicho vial, y por otro, garantizar que se estén cumpliendo con las reservas mínimas legalmente exigibles.

6) Respecto del Suelo Urbanizable

El PGOU de Pastriz plantea dos sectores de suelo urbanizable delimitado y un sector de suelo urbanizable no delimitado. Todos de uso residencial.

En cuanto al sector 2 denominado APAI-2, no se realiza ninguna consideración salvo las ya realizadas en el punto anterior respecto a que debería considerarse «planeamiento recogido» y no incorporado, en tanto en cuanto, el PGOU no está recogiendo las determinaciones del Plan Parcial ni su ordenación pormenorizada. Se trata de un sector de carácter residencial colindante con el suelo urbano consolidado del núcleo que puede permitir un cierto crecimiento al mismo de 157 viviendas. Se señala

que al estar ubicado en terrenos afectados por zona inundable, en las condiciones particulares de su ficha debería aparecer la condición de situar los usos residenciales y vulnerables por encima de la cota de calado que le afecte, y aún tratándose de «planeamiento recogido», se debería instar a una modificación del plan parcial aprobado para establecer de manera inequívoca que se debe cumplir el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y recoger en el plan parcial las determinaciones correspondientes.

El sector SUZD-1 se corresponde con la urbanización ilegal «Las Espardinas». Conforme la Memoria Justificativa, de 117 parcelas, en 109 se localiza algún tipo de construcción. El objeto de este sector es legalizar la citada urbanización y por ello se realizan una serie de consideraciones. En primer lugar, se detecta que la delimitación del sector no es coincidente entre los planos, la ficha y la Memoria Justificativa. En la Memoria se están incluyendo parcelas que están afectadas por la ZEPA «de los Galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y el Burgo», lo cual es erróneo ya que se considera suelo no urbanizable especial. En segundo lugar, en la Memoria Descriptiva y constatado en la visita técnica realizada, se pone de manifiesto la existencia de diversas instalaciones ganaderas en uso o en estado actual desconocido. Se deberá clarificar la situación de estas instalaciones ya que, en todo caso, deberán cumplir con las directrices ganaderas. No hay que olvidar que al tratarse de un suelo urbanizable, en un futuro dicho sector se convertiría en un ámbito de suelo urbano consolidado, y por tanto, esta situación debe tenerse en cuenta por su incidencia en el caso de que efectivamente sean instalaciones con licencia y en uso, al ubicarse colindantes al sector. En tercer lugar, y ligado al punto anterior, una vez ejecutadas las actuaciones correspondientes en desarrollo del instrumento que establezca las determinaciones del sector, el ámbito pasaría a considerarse suelo urbano consolidado. Asimismo, se debería justificar la viabilidad técnica y económica de la propuesta, teniendo en cuenta el posible incremento de la capacidad de las redes y servicios urbanísticos prestados. Por se parte, se destaca las dificultades técnico-jurídicas para llevar a cabo este tipo de actuaciones en las que hay que prever cesiones de terrenos, ampliaciones y apertura de viales, cesiones de aprovechamiento, etc. Al tratarse de una actuación que incluye a más de 100 parcelas, sería recomendable aportar algún documento que certifique la voluntad de la mayoría de los propietarios para realizar esta actuación. Del mismo modo, se detecta la inclusión de parcelas vacantes al sector, por lo que se recuerda que el destino de estas deberá ser el soportar espacios libres y equipamientos públicos, de cesión gratuita y obligatoria, con objeto de corregir la agresión territorial producida por el núcleo y compensar las insuficiencias dotacionales producidas por la población asentada conforme el artículo 251 del TRLUA, todo ello, con el fin de prohibir nuevas edificaciones que agraven la situación. Por último, recordar que se deberán cumplir los artículos 250 y siguientes en relación a los planes de desarrollo que tienen por objeto la regularización de parcelas ilegales.

Respecto al ámbito de suelo urbanizable no delimitado, se trata de un área heredada del planeamiento vigente, la cual disminuye tanto en superficie como en número máximo de viviendas de la aprobación inicial a la aprobación provisional ya que se crea un sistema general de espacio libre de 12.530 metros cuadrados (este cambio se analizará en el siguiente apartado). En cuanto a este ámbito, ya se ha analizado en el apartado anterior relacionado con el modelo propuesto. Se considera que un ámbito de este tamaño con el número de viviendas planteadas puede generar un nuevo núcleo de población desconectado del núcleo principal que contravendría las determinaciones del TRLUA que abogan por un modelo que evite consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo. Esta consideración se realiza de igual modo en la Resolución de INAGA que establece que «no se considera sostenible desde el punto de vista del consumo de suelo y recursos, por lo que debería desestimarse teniendo en cuenta que su clasificación en todo su periodo de vigencia no ha sido desarrollada». Asimismo, no se aporta un estudio de necesidad de viviendas que haga pensar que el mantenimiento de este ámbito es la opción más óptima de desarrollo para el municipio. Habida cuenta que se trata de un área que no se ha desarrollado en los años de vigencia del planeamiento anterior, siendo por tanto el régimen aplicable el del suelo no urbanizable, no se encuentra justificado que se mantenga en el nuevo PGOU de Pastriz.

7) Respecto a los Sistemas Generales/ Dotaciones locales.

En relación a los Sistemas Generales hay que hacer dos apreciaciones:

La primera, se advierten diversos cambios a la hora de señalar los sistemas generales propuestos (ampliar o crear) por el PGOU. En la documentación de aprobación inicial aparecen como sistemas generales:

—Ampliación del cementerio.

—Acceso calle Delicias desde CV-314

—Vial de circunvalación Oeste.

—Ampliación carretera de Pastriz a la Puebla de Alfindén.

—Ampliación de la zona deportiva.

En la documentación de aprobación provisional aparece como propuesta de ampliación o creación:

—Ampliación del cementerio

—Ampliación Espacio Libre de Uso Público.

Como se puede observar, sin ninguna justificación aparente, desaparecen las pretensiones creadas por el PGOU en cuanto a la ampliación o creación de 3 sistemas generales viarios y a la ampliación de la zona deportiva. Se considera necesaria la justificación de estos cambios ya que se trata de cambios sustanciales en el modelo, ya que conforme el artículo 40 del TRLUA los sistemas generales del PGOU se consideran ordenación estructural.

Dicha ampliación de la zona deportiva ahora se encuentra incluida dentro del sector urbanizable delimitado «Las Espardinas» indicando que se trata de una dotación local. Hay que destacar que las piscinas se consideran «equipamiento en suelo no urbanizable genérico» en el planeamiento vigente y que ahora se está planteando su clasificación como suelo urbano consolidado. Conforme los planos de información aportados, el sistema general cuenta con abastecimiento, saneamiento y alumbrado público. Por otro lado, en la visita técnica se constató la existencia de un aparcamiento y una pequeña zona verde con bancos y zona de juegos para niños justo enfrente de las piscinas, ámbitos que no se han representado ni señalado en los planos y que deben considerarse sistemas generales.

El PGOU deberá representar los espacios existentes indicando su clasificación, o señalando los sistemas generales existentes, en su caso.

La segunda, en cuanto a la justificación del cumplimiento de la suficiencia de los espacios libres públicos. Se advierte que se ha detallado ligeramente el cálculo del ratio de 5metros cuadrados/habitante de espacios libres. Sin embargo, se detecta que se han señalado como sistemas generales de espacio libre público zona verde espacios que en la documentación de aprobación inicial se consideraban viales (calle Delicias, calle Del Pilar) sin ninguna justificación. Tras la visita técnica realizada, se constató que estos espacios se podrían considerar residuales por lo que no parecen merecer la consideración de sistema general de zona verde y, por otro lado, se deberá justificar el cambio de uso de vial a zona verde. Esta consideración se puede realizar para el sistema general de zona verde ubicado en la Avenida de Santa Ana, detrás de un sistema general de servicios urbanos. Por ello, no parece que estos espacios computen para cumplir con el ratio de 5metros cuadrados/habitante de espacios libres. Hay que destacar que una de las alegaciones presentadas, concretamente la alegación núm. 14 solicitaba la eliminación uno de los viales de la calle Delicias (en el planeamiento vigente tiene zonificación «Agrícola»), alegación que se desestima reconociendo a la Administración la máxima discrecionalidad debiendo estar basada la decisión en el criterio técnico y el interés general. De los otros dos espacios ubicados en la citada calle y del espacio ubicado en la esquina de la calle Delicias con la calle del Pilar (el cual coincide con el trazado de una acequia) no se realiza ninguna consideración por estar calificados como viales en el planeamiento vigente (se destaca que el vial coincidente con la acequia aumenta el tamaño al convertirse a sistema general zona verde), sin embargo, los espacios de la calle Delicias y calle del Pilar señalados como viales en la aprobación inicial, y como sistemas generales de zonas verdes en la aprobación provisional deberían estar contemplados, además de justificar el citado cambio de uso y de su consideración como espacios libres de zona verde, en el estudio económico.

Por otro lado, en la Memoria Justificativa se señala como ELUP Espacio Alfranca, sin determinar que zonas son las calificadas como zona verde en los planos ya que toda su delimitación se considera equipamiento social. Se deberá representar en los planos la zona delimitada como zona verde y señalarla como sistema general, además del parque ubicado junto a la finca de «La Alfranca» el cual no se muestra en los planos de ordenación y también se consideraría sistema general, por lo que deberá tenerse en cuenta a la hora de realizar el cálculo del ratio de 5metros cuadrados/habitante, incluyéndose en la tabla de sistemas generales.

Por su parte, en la documentación de aprobación provisional se propone la creación de un sistema general denominado «Ampliación Espacio Libre de Uso Público» que realmente es de nueva creación junto al sector de suelo urbanizable no delimitado, el cual se reduce en superficie y número de viviendas. No se encuentra suficientemente justificada la necesidad de crear este sistema general ni la ubicación elegida, habida cuenta de lo indicado anteriormente en el presente informe respecto del parque ubicado junto a «La Alfranca». Además, se recuerda que, conforme los artículos 187 y siguientes del TRLUA, se establecen unos plazos para la obtención de los terrenos señalados como sistemas generales que el municipio deberá tener en cuenta.

Por todo ello, se deberá justificar nuevamente el cumplimiento del ratio de 5metros cuadrados/habitante de espacios libres exigible legalmente en el TRLUA.

8) Respecto al Suelo No Urbanizable.

El PGOU de Pastriz clasifica diferentes categorías tanto en suelo no urbanizable genérico como en suelo no urbanizable especial. Conforme a lo dispuesto en el art. 18 del TRLUA, además de los terrenos comprendidos en los apartados 1a) y 1b) del art. 16, para incluir terrenos en suelo no urbanizable especial, debe existir un instrumento de planificación ambiental, territorial, o cultural que haya puesto de manifiesto sus valores. De lo contrario puede establecerse un régimen de usos para dichos terrenos pero integrándolos dentro del suelo no urbanizable genérico, en las categorías que se consideren oportunas. Esta consideración se realiza a raíz de la categoría SNUE/RN Zona inundable (T-500), la cual se consideraría afección pero no categoría de suelo no urbanizable especial. Asimismo, la zona de dominio público de las carreteras debe estar incluida en el SNUE/PS (SC) Sistemas de Comunicación (en el plano PO-1 se introduce en las afecciones). En cuanto al PORN SNUE/EN (EI), los planos de ordenación deberían incluir una nota o una aclaración en la leyenda en relación a los terrenos que clasifica como suelo no urbanizable especial, ya que si bien afecta a todo el municipio, no clasifica su totalidad como suelo no urbanizable especial, por lo que clarificaría la información aportada por la documentación gráfica.

Se deberán representar correctamente todas las categorías en los planos de ordenación. Se detecta que la categoría que representa la zona del flujo preferente no es coincidente con el visor SITEbro y no se ha contempla una categoría que incluya los humedales (que sí aparecen en la Memoria Justificativa y en las NNUU dentro de la categoría SNUE/EN EI) que debería diferenciarse en los planos. Por su parte, se señala como punto de interés geológico el Galacho de La Alfranca señalado en los planos como una superficie de forma cuadrangular cuando conforme el Decreto 274/2015, de 29 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Catálogo de Lugares de Interés Geológico de Aragón y se establece su régimen de protección, el Galacho de La Alfranca, Pastriz y El Burgo parece tener la misma delimitación que la Reserva Natural Dirigida Galachos de La Alfranca, por lo que se deberá justificar la delimitación poligonal o corregirse. La categoría Montes de Utilidad Pública deberá denominarse Montes debido a que no existen montes de utilidad pública en el término municipal conforme el informe de Defensa de la Propiedad.

Se deberá realizar un ajuste y una reorganización de las categorías del suelo no urbanizable especial, manteniendo la coherencia en toda la documentación (gráfica y escrita).

9) Respecto a las Normas Urbanísticas.

Sin perjuicio del análisis más exhaustivo que se realiza a continuación en cuanto a una serie de artículos a corregir, se advierten diversos cambios menores entre las normas urbanísticas de aprobación inicial y las de aprobación provisional. Se aconseja comprobar dichos cambios por si se consideran errores materiales que se han

producido al modificar la documentación. Entre ellos se señala el artículo 174.1.e) en el que se establecía que el número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podía exceder de dos, mientras que en la aprobación provisional no puede exceder de una. El citado artículo deberá redactarse conforme la aprobación inicial o justificar su modificación.

De acuerdo con lo anterior, además de recomendar que no se transcriba literalmente el contenido de diversa normativa para evitar contradicciones tras una posible modificación de la misma, cabe indicar las siguientes consideraciones en lo que se refiere a las Normas Urbanísticas:

• Art. 115. Definición y clases: En el punto b.5) se realiza una remisión a la situación 6ª del artículo 88, la cual no existe. Se entiende como error material que debería ser corregido para evitar remisiones erróneas.

• Art. 120. Modificaciones dotacionales: Se deberá copiar literalmente el artículo 87 del TRLUA para evitar contradicciones o interpretaciones diferentes respecto de la redacción de la Ley.

• Art. 135. Elementos de referencia: Se deberá redactar el punto 2 alineándose al TRLUA, el cual establece como deberes en el artículo 31 ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes, en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca.

• Art. 183. Piezas habitables en planta semisótano: Se detecta una posible contradicción con el artículo 174.1.d), aspecto que deberá corregirse o clarificarse.

• Art. 299. Altura de la edificación: En los apartados 2 y 3 se mencionan «dos plantas alzadas y una tercera planta» retranqueada o no en función del ancho del vial al que da frente el edificio. La altura máxima está establecida en PB+2, por lo que citar «dos plantas alzadas y una tercera» puede incurrir en error de interpretación a que el número de plantas es PB+3, cuando no parece que sea esta la solución adoptada.

• Art. 365 - 367. Condiciones del suelo urbanizable no delimitado: Se deberán eliminar estos artículos ya que la eliminación del ámbito de suelo urbanizable no delimitado conllevaría la inaplicabilidad de los mismos.

• Art. 368. Definición y clases del suelo no urbanizable: Se deberá aclarar que el PORN Sotos y Galachos del río Ebro no clasifica la totalidad de su delimitación como suelo no urbanizable especial. La categoría de Montes no debería denominarse Montes de Utilidad Pública ya que en el término municipal de Pastriz no hay montes de este tipo conforme los informes sectoriales.

• Art. 370. Superposición de protecciones: Se debería establecer que en caso de superposición de protecciones, la regulación aplicable será la más restrictiva con el objeto de evitar interpretaciones erróneas del articulado.

• Art. 374. Clasificación de los usos: El uso de núcleo zoológico no se consideraría de licencia municipal directa, por lo que no debería estar dentro de los usos productivos rústicos. Se advierte que sería más óptimo para la regulación del suelo no urbanizable el ajustarse al TRLUA evitando la copia de la regulación de municipios que no se ajustan a la realidad de Pastriz.

• Art. 375. Usos productivos rústicos: Se deberá eliminar de la definición de explotaciones agrarias los conceptos relacionados con explotaciones ganaderas como «cuadras, corrales, vaquerías, y granjas». Se deberá eliminar el párrafo segundo del punto 3 del apartado Explotaciones agrarias (1.b). Se deberá eliminar el uso de núcleo zoológico (1.f) como uso susceptible de licencia directa municipal.

• Art. 376. Actuaciones de interés público general: Se establecen instalaciones para el control del tráfico que parecen no ser necesarias en el municipio de Pastriz, e infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas, las cuales no se consideran de licencia municipal.

• Art. 378. Uso de vivienda familiar: Se deberá sustituir el término de «vivienda familiar» por «vivienda unifamiliar» en este y en el resto de artículos que hagan referencia a la vivienda unifamiliar.

• Art. 381. Edificaciones vinculadas a usos de interés público: Se recomienda reconsiderar establecer una parcela mínima para las edificaciones vinculadas a usos de interés público, entendiendo estos como los contemplados en el apartado 3 del artículo 374. En todo caso, se deberán establecer unos retranqueos mínimos a parcela, y, además, se recomienda el establecimiento de ciertos parámetros como ocupación, edificabilidad, etc.

• Art. 389. Categorías de suelo no urbanizable especial: Se deberá ajustar a la determinación establecida para el artículo 368. En el punto 4 se prohíben las explotaciones extractivas no siendo estas competencia municipal. En el mismo apartado, se deberá redactar el último punto de tal manera que se clarifique que se admiten usos de interés público compatibles. En el punto 5 se deberá aclarar o eliminar la referencia al «servicio municipal competente en materia de medio ambiente».

• Art. 391. Reserva Natural Dirigida de los Galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Burgo de Ebro y su zona de protección y PORN de los Sotos y Galachos del río Ebro: Se deberá realizar una remisión expresa a la Ley 6/2011, de 10 de marzo, de declaración de la Reserva Natural Dirigida de los Sotos y Galachos del Ebro.

• Art. 394. Zona de riesgo de inundaciones del río Ebro: En las limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente, en el apartado 7, en las urbanizaciones afectadas por zona de flujo preferente, se establece que «no se autorizará, bajo ningún supuesto, la construcción de ningún tipo de edificación, sea cual sea el uso previsto para la misma, así como la realización de ningún tipo de obra dentro de las edificaciones o espacios construidos, aun cuando estas tengan la finalidad de mejorar las condiciones de desagüe del entorno. Tampoco se permiten las obras de mantenimiento en las edificaciones existentes». Dicho régimen debería alinearse con el art. 269, apartado 4 del TRLUA, perteneciente al capítulo de protección de la legalidad. Asimismo, se deberá hacer una remisión al artículo 9 quáter. «Régimen especial en municipios con más de 1/3 de su superficie incluida en la zona de flujo preferente» del Reglamento de Dominio Público Hidráulico ya que el municipio de Pastriz parece encontrarse en este supuesto.

DECIMOQUINTO.- Como conclusiones más relevantes del análisis del presente Plan General de Ordenación Urbana, cabe mencionar que se deberán subsanar los errores y reparos establecidos en el presente acuerdo para proceder a la aprobación definitiva del mismo. A modo de resumen se señalan los más importantes:

a) La delimitación del SUC residencial es correcta, pero se deberá ampliar en el sentido establecido en el presente acuerdo.

b) En cuanto al SUNC, se deben corregir todos los reparos establecidos en el presente acuerdo y se realizan una serie de consideraciones en cuanto a unas determinadas Unidades de Ejecución:

—Las UE-7, UE-9 y UE-10, deberían considerarse suelo urbano consolidado ya que parecen no necesitar una actuación integrada para su desarrollo urbanístico.

—Las UEs que se consideren áreas de reforma interior deberán formar parte de un programa de rehabilitación conforme lo establecido en el TRLUA.

—Se deberá justificar la clasificación como suelo urbano no consolidado de la UE-5 o bien considerarse un sector de suelo urbanizable delimitado

—Se deberá eliminar la UE-8.

—El ámbito denominado APAI-1 deberá considerarse como una Unidad de Ejecución del PGOU.

c) En cuanto al suelo urbanizable delimitado, se deberá considerar el APAI-2 como «planeamiento recogido». En cuanto al sector «Las Espardinas» se deberá tener en cuenta lo establecido en el presente acuerdo.

d) Se debería eliminar el sector de suelo urbanizable no delimitado al no encontrarse justificado.

e) Se deberán subsanar todas las discrepancias detectadas en cuanto a los sistemas generales.

f) En cuanto al SNU Genérico y Especial, se deberá realizar una revisión de las diferentes categorías planteadas ajustándose al TRLUA.

g) Debido a los cambios detectados entre la documentación de la aprobación inicial y la documentación de la aprobación provisional, sobre todo en relación a los sistemas generales, una vez subsanados los reparos indicados en el presente acuerdo, la documentación deberá ser objeto de un periodo de información pública.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Denegar el ámbito relativo a la UE-8 del SUN-C del Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz, así como el correspondiente al Suelo

Urbanizable No Delimitado, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Suspender el Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz en todo lo restante, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Pastriz.

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

* * *

2. PLEITAS: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SIMPLIFICADO. INFORME DE LEGALIDAD DE CONFORMIDAD CON EL ART. 48.5 TRLUA. CPU 2014/55.

Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Pleitas en el que se solicita CONSULTA tras la aprobación inicial, con el fin de constatar la existencia o no, de motivos de denegación de la aprobación definitiva, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de continuar con él, con carácter previo a la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado del municipio, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de entrada de 20 de noviembre de 2018, el Ayuntamiento de Pleitas presenta escrito ante este Consejo planteando la preceptiva consulta con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 48.5 del TRLUA, en relación con la elaboración y posterior aprobación, si procede, del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Pleitas, amparándose en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, del Gobierno de Aragón, de 8 de julio. Tras varios escritos devolutivos se completa la documentación del expediente, al objeto de ser informado, mediante escrito de 10 de mayo de 2019.

SEGUNDO.- El Avance del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Pleitas, incluyendo el análisis preliminar de incidencia ambiental, fue sometido a información pública por plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su publicación en el BOPZ núm. 46 de 27 de febrero de 2.012 y en el «Heraldo de Aragón el 8 de marzo», a efectos de presentación de sugerencias o alternativas al mismo. En el período de exposición al público se presentaron tres sugerencias. Posteriormente, con fecha 6 de marzo de 2.013 se emitió Resolución Conjunta por parte de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, en relación al Avance del PGOU de Pleitas. Con fecha 4 de enero de 2.017, el Ayuntamiento de Pleitas de Jalón solicitó al INAGA la convalidación del documento de referencia. La Declaración Ambiental Estratégica del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Pleitas fue emitida por resolución de 20 de febrero de 2018 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y publicada en BOA núm. 55 de 19 de marzo de 2018.

Finalmente, el Avance del PGOU de Pleitas fue informado finalmente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con fecha 23 de febrero de 2017.

TERCERO.- Con fecha Con fecha 6 de noviembre de 2013, se acordó en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento la aprobación inicial del PGOU, suponiendo ésta la suspensión de otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Se acordó asimismo el sometimiento a información pública de la documentación del Plan General por plazo de dos meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 268 de fecha 21 de septiembre de 2013.

En el periodo de información pública no se presentaron alegaciones, según consta en certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 7 de mayo de 2019.

CUARTO.- La documentación técnica, con fecha noviembre de 2015, y en soporte papel y digital no editable, consta de los siguientes documentos:

—Memoria descriptiva.

—Memoria justificativa.

—Estudio de Sostenibilidad Económica.

—Normas Urbanísticas.
—Catálogo del patrimonio cultural.
—Informe de Sostenibilidad Ambiental
—Planos de información.
—Planos de ordenación.

QUINTO.- Formando parte del expediente se aportan los siguientes informes sectoriales:

1) Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 10 de abril de 2014 y 9 de abril de 2018.

2) Informe del Instituto Aragonés del Agua, del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 17 de enero y 29 de agosto de 2014, este último de carácter favorable.

3) Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de 6 de febrero de 2014. El informe se emite desfavorablemente en relación con la adecuación del PGOU a la normativa sectorial de Telecomunicaciones.

4) Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior, de 27 de enero de 2014. El informe recoge algunas consideraciones y condicionantes a tener en cuenta en la documentación final del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Pleitas

5) Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de 27 de febrero de 2014 y 15 de diciembre de 2017. Informa favorablemente con numerosas prescripciones.

6) Informe de la Dirección General de Carreteras, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda, del Gobierno de Aragón, de 13 de enero y 27 de febrero de 2014. De carácter favorable.

7) Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), del Ministerio de Fomento, de 4 de febrero y 14 de marzo de 2014, este último de carácter favorable.

8) Informe del Servicio de Ordenación y Promoción Comercial, del Departamento de Economía, Industria y Empleo, de 15 de enero de 2014, informa el PGOU con carácter favorable con una serie de recomendaciones.

9) Informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, se aportan dos informes con fecha 6 de marzo y 18 de septiembre de 2014, este último favorable con una prescripción.

10) Resolución del Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 20 de febrero de 2018, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica del PGOU de Pleitas.

11) Informe de Defensa de la Propiedad, del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, del Gobierno de Aragón, de 17 de julio de 2019.

Otros informes que se han incorporado al expediente, son los siguientes:

a) Departamento de Educación, Cultura y Deporte, del Gobierno de Aragón. Informe de 26 de julio de 2016.

b) Departamento de Salud, del Gobierno de Aragón. Informe de 23 de agosto de 2016.

c) Endesa: Informe de 14 de marzo de 2014. Establecen una serie de consideraciones y recomendaciones.

Desde el Consejo Provincial de Urbanismo, y en virtud del principio de colaboración interadministrativa, se han solicitado los siguientes informes:

—Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones, Ministerio de Energía, Turismo y Agencia Digital

—Informe de la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Fomento.

Faltarían además para completar el expediente los informes correspondientes la Dirección General de Ferrocarriles, del Ministerio de Fomento; de la Secretaría de Estado de Energía, del Ministerio de Energía, Turismo y Agencia Digital, en relación con el Sector Eléctrico y los Hidrocarburos; el Informe del Instituto Aragonés de Servicios Sociales, del Gobierno de Aragón, respecto de la posibles reservas para equipamientos sociales; y, finalmente, el Informe de Impacto de género, que debe ser emitido por el equipo redactor.

SEXTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

SEGUNDO.- Pleitas cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 11 de julio de 1986 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza el 20 de agosto de 1.986). Durante el periodo de vigencia de la DSU no se ha llevado a cabo ninguna modificación puntual. Con anterioridad al presente documento de PGOU, se aprobó inicialmente en el año 2004 (BOP 21/8/2004), un PGOU, cuya aprobación definitiva fue denegada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza, con la siguiente motivación «La clasificación de una gran parte del término municipal como suelo urbanizable no supone una garantía de un desarrollo urbanístico conforme al equilibrio territorial, sino que, al contrario, lo que determina es un manifiesto desequilibrio territorial, una inadecuada integración con el desarrollo urbanístico municipal y con una política urbanística de carácter supralocal, infringiendo claramente lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley Urbanística de Aragón».

TERCERO.- De acuerdo con los datos aportados en la Memoria Descriptiva, el Municipio de Pleitas se sitúa en la Comarca de la Ribera Alta del Ebro, en la provincia de Zaragoza, cuenta con una superficie total aproximada de 210 Has.

Según el Padrón Municipal de habitantes del año 2017 (Instituto Aragonés de Estadística), Pleitas cuenta con 41 habitantes siendo la evolución de los últimos años regresiva.

CUARTO.- De los aspectos de carácter urbanístico a tener en cuenta, cabe destacar:

a) Usos del suelo.

- Zonas agrícolas: 213 Has (99,4 %)
- Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos: 1.2 Has (0,6%)

b) Estructura económica:

La agricultura con el 66% de afiliaciones y los servicios con el 33%, son los sectores predominantes.

c) Parque de viviendas existentes.

El municipio de Pleitas cuenta con 61 viviendas de las cuales 22 son principales, 26 secundarias y 13 se encuentran vacías. Los únicos datos de los que se dispone en relación al número de licencias son del año 2011, donde constan 3 licencias.

d) Equipamientos y Suelo Industrial Existente.

Según la Memoria del Avance, el municipio dispone de los siguientes equipamientos:

- Ayuntamiento y consultorio médico (antiguas escuelas).
- Pabellón municipal.
- Iglesia parroquial de San Juan Bautista.
- Punto limpio.
- Pista deportiva y los juegos infantiles.

Todos los equipamientos detallados están en el suelo urbano de Pleitas. Según la documentación aportada, no existe equipamiento de tipo cultural, ni educacional, ni social. Tampoco existe, en la actualidad, estación depuradora de aguas residuales (EDAR), pero en el nuevo Plan se prevé su ejecución y, para posibilitar esta en un futuro, se prevé reservar el suelo, -suelo no urbanizable genérico-, donde se ubicará, -la obtención del mismo se plantea mediante expropiación. Respecto al suelo industrial, hoy en día no existe este tipo de suelo en el Municipio de Pleitas, ni está prevista su clasificación en el nuevo PGOU.

QUINTO.- En cuanto al modelo adoptado en el núcleo de población, según la Memoria Justificativa, la ordenación propuesta ponderará el desarrollo y la sostenibilidad ambiental y económica, conforme una serie de criterios como la primacía del núcleo de población compacto, el tener como punto de referencia un horizonte temporal máximo de gestión de 15 años, o la imposibilidad de modificar el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población generando nuevos núcleos.

SEXTO.- Por lo que se refiere a las propuestas de clasificación de suelos, según la Memoria Justificativa, aquéllas se resumen de la siguiente manera:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE	
	Superficie m²	Superficie Ha.
Suelo Urbano Consolidado	27.863 m²	2,7863 Ha.
Suelo Urbano No Consolidado	6.313 m²	0,6313 Ha.
Total Suelo Urbano	**34.176 m²**	**3,42 Ha.**

Suelo No Urbanizable Especial	1.228.601 m²	122,8601 Ha.
Suelo No Urbanizable Genérico	1.803.308 m²	180,3308 Ha.
Total Suelo No Urbanizable	**3.031.909 m²**	**303,19 Ha.**

TOTAL TERMINO MUNICIPAL	**2,14 Km2**	**214 Ha.**

a) Suelo Urbano:

La zonificación del suelo urbano distingue las siguientes zonas de ordenación:

—Casco Antiguo

—Área de Extensión.

—Equipamiento.

—Espacio Libre de Uso Público.

En suelo urbano no consolidado se delimitan 2 unidades de ejecución destinadas a uso residencial. La superficie total de este tipo de suelo es de 6.313 m². En el suelo urbano no consolidado se prevé actuar, al tratarse de un Plan General Simplificado, mediante urbanización en régimen de obras ordinarias, de acuerdo al Art. 290 de la Ley 3/2009, sin delimitación de unidades de ejecución y sin reparcelación.

No se clasifica suelo urbanizable.

b) Suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable se distinguen dos categorías, el suelo no urbanizable especial y el genérico:

CLASE DE SUELO			SUPERFICIE	
			Superficie m²	Superficie Ha.
Suelo No Urbanizable Especial	(SNU-E/EN) Ecosistema Natural	Sotos, galachos y riberas (SR)	173.071 m²	17,3071 Ha.
		Red de acequias (EI)	sin contabilizar	sin contabilizar
	(SNU-E/ES) Protecciones sectoriales y complementarias	Carreteras (SC)	26.996 m²	2,6996 Ha.
		Línea de Ferrocarril (SC)	60.773 m²	6,0773 Ha.
		Red distribución gas (SC)	sin contabilizar	sin contabilizar
		Vía Pecuaria (VP)	sin contabilizar	sin contabilizar
		Cauces Públicos (CP)	58.705 m²	5,8705 Ha.
	(SNU-E/RN) Protección de riesgos naturales	Riesgo por inundaciones (IN)	909.056 m²	90,9056 Ha.
TOTAL			1.228.601 m²	122,8601 Ha.

Suelo No Urbanizable Genérico	(SNU-G/P) Protección del ecosistema productivo agrario	Protección de la agricultura en el regadío (RG)	1.803.308 m²	180,3308 Ha.
TOTAL			1.803.308 m²	180,3308 Ha.

• El suelo no urbanizable genérico es la categoría residual.

El término municipal de Pleitas se encuentra en área crítica del cernícalo primilla, a pesar de no estar incluido en el ámbito del plan de conservación del hábitat de la especie, tal y como se indica en el Decreto 233/2010, de 14 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un nuevo régimen de protección para la conservación del cernícalo primilla (Falco naumanni) y se aprueba el Plan de Conservación de su hábitat, con presencia de puntos de nidificación en un radio de 2,500 Km. del núcleo urbano. El término municipal no incluye territorios de la Red natura 2000 ni espacios naturales protegidos.

Cuenta con la vía pecuaria clasificada «Vereda Camino de la Virgen» de 20 m de anchura legal.

SÉPTIMO.- Por lo que se refiere al cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional, este se resume de la siguiente manera:

Habitantes del Municipio año 2017:	41	
Nuevos habitantes estimados en SUNC residencial:	72	(24 viviendas x 3 hab/viv)
Población total estimada:	113	

Conforme la Memoria Justificativa, teniendo en cuenta la previsión de 24 nuevas viviendas, y considerando una ratio media de 3 habitantes/vivienda, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 72 nuevos habitantes sobre los 41 actuales.

OCTAVO.- Por lo que se refiere al Planeamiento de desarrollo, cabe indicar que el PGOU señala las áreas en las que se actuará directamente sin precisarse planeamiento diferido de desarrollo. El carácter y contenido de las Normas permite la regulación completa de usos del suelo y de la edificación, con las mismas determinaciones exigidas respecto del suelo urbano consolidado.

NOVENO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013, el presente informe debe pronunciarse sobre la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva del Plan General, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación.

El artículo 49 establece los motivos de alcance supralocal y los motivos de legalidad.

Son motivos de alcance supralocal los siguientes:

a) La incorporación al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural de los principios de desarrollo y movilidad sostenibles, equilibrio y cohesión territorial y correcta organización del desarrollo urbano.

b) El respeto y las reservas de espacios necesarios para las infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural.

c) La compatibilidad con los riesgos preexistentes, de conformidad con los mapas e indicadores de riesgos.

d) La adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes.

e) La coherencia del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural con las políticas de vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural, sanitaria y educativa de la Comunidad Autónoma o con aquellas

otras que, como consecuencia de los desarrollos previstos, exigiesen la programación de inversiones estatales o autonómicas de carácter extraordinario para la dotación de servicios a los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento.

4. Son motivos de legalidad los siguientes:

• a) El cumplimiento de normas legales y reglamentarias de rango superior y de instrumentos de ordenación prevalentes o de rango superior.

• b) La tramitación del planeamiento urbanístico.

• c) La documentación del planeamiento urbanístico.

• d) La interdicción de la arbitrariedad.

Una vez estudiada la documentación administrativa remitida por el Ayuntamiento de Pleitas, relativa al procedimiento de tramitación del Plan general de Ordenación Urbana Simplificado, no se encuentran defectos que impliquen la imposibilidad de su continuación.

No obstante, deberá incorporarse a la documentación del Plan General, tanto en su Memoria Justificativa como, en su caso, en Planos y Normas Urbanísticas, el cumplimiento de las prescripciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por las distintas administraciones sectoriales con competencias para informar el planeamiento urbanístico en lo referente a las afecciones de dicho planeamiento a terrenos o servicios de su titularidad. Así mismo deberán incorporarse los informes señalados en el Antecedente de Hecho QUINTO de este acuerdo.

En cuanto al modelo de evolución urbana planteado parece suficientemente justificado. Se han estudiado cinco alternativas en relación al modelo de evolución urbana más idóneo para el municipio de Pleitas, que recogen varias posibilidades de clasificación de suelos de uso residencial y uso industrial, apostando finalmente por la alternativa núm. 5, que supone que el límite del suelo urbano sea prácticamente similar al contenido en la DSU, con una serie de salvedades (ampliación del suelo urbano a la entrada de la c/ Jazminera, en ambos lados y ampliación del suelo urbano en el Camino del Pilón, a continuación de la zona ya considerada como suelo urbano en la DSU) e incluyendo, asimismo en suelo urbano, las instalaciones deportivas y zona de juegos situadas el Noroeste del núcleo.

Se clasifica como suelo urbano una superficie aproximada de 3,42 ha, de las cuales han sido clasificadas como suelo urbano consolidado 2,7863 ha y como suelo urbano no consolidado 0,6313 ha, siendo 0,4507 ha en la Calle Jazminera y 0,1805 ha en el Camino del Pilón, con el objeto de favorecer los posibles desarrollos residenciales, sin necesidad de llevar a cabo procedimientos de reparcelación.

Se identifican las siguientes cuatro zonas de expansión:

1. Los suelos sobre los que se propone la UE se ven afectados por la Vereda Camino de la Virgen y deben mantener su clasificación como SNU-E con un ancho de 20m. Dado que se debe acceder a las parcelas a través de suelo urbano y no es posible plantear accesos a través de SNU-E se considera la UE tal y como está planteada inviable.

2. Los suelos en los que se propone la ampliación de SU al suroeste (Calle Baja) están afectados por Zona de Flujo Preferente, por lo que no se puede clasificar como Urbano y deben mantener su clasificación actual SNU-E.

3. Se plantea la ampliación del SU detrás del Ayuntamiento. Su adquisición para destinar ese suelo a equipamiento está prevista por expropiación y su coste recogido en el estudio económico, lo mismo que debería ocurrir con la urbanización del camino de acceso al equipamiento planteado.

4. Los suelos de la Calle Jazminera delimitados como UE cuentan con accesos asfaltados, una serie de servicios mínimos y alguna edificación. Sería factible plantearlos como SU Consolidado y la urbanización pendiente a ejecutar mediante obras ordinarias. Dichas obras deberán recogerse en el estudio económico.

Como suelo no urbanizable se considera una superficie aproximada de 210,58 ha siendo suelo no urbanizable especial 101,7 ha y suelo no urbanizable genérico 108,9 ha. De las 214 Ha que ocupa el término municipal 94,9 Ha son Zona Inundable, lo que supone un 44,3% del total.

Respecto a la clasificación del SNU-E indicar que:

—Las protecciones de Sotos, Galachos y Riberas Fluviales (SR) y Acequias (EI) no entran dentro de las tasadas como SNU-E por lo que habría que sacarlas de la

leyenda y de las Normas del SNU-E y si se considera que deben contar con regulación independiente, que sea dentro del SNU-G.

—Respecto a los Cauces Públicos (CP) la superficie grafiada no coincide con la que se observa en el visor Sitebro (en cuanto al dominio público hidráulico y como afección la zona de policía)

—Las redes de gas y líneas eléctricas no son SNU-E

—En los planos correspondientes habrá que grafiar las afecciones de carreteras, ferrocarril, gas, líneas eléctricas, cauces y T-500.

En cuanto a los límites del término municipal se aprecia que se han tomado como válidos los que se obtienen de Catastro encontrando discrepancias con el Plan General de Bárboles, la DSU de Bardallur y los límites que aporta el Instituto Geográfico Nacional. Se considera conveniente informar de esto al municipio de pleitas por si ello debiese tenerse en cuenta en el planeamiento General en trámite.

Respecto a la parcela catastral 50044A00100001 indicar que según el IGN pertenece a Pleitas y según Catastro a Bárboles. Como no aparece dentro del Plan General de Bárboles ni el de Pleitas el suelo quedaría sin clasificación.

Respecto a las parcelas catastrales del polígono 4 parcelas 122, 131, 132, 135,136 y 201 indicar que según el IGN pertenecen a Bardallur y según catastro pertenecen a Pleitas. Dado que en la propuesta de Plan General a informe, pertenecen a Pleitas, y en la DSU de Bardallur pertenecen a Bardallur estaríamos ante un suelo clasificado en dos planeamientos a la vez.

Por lo que se refiere a las cuestiones meramente documentales, al tratarse de un Plan General aprobado inicialmente el 6 de noviembre de 2013, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), que entró en vigor el 5 de octubre de 2011, le resulta de aplicación dicha Norma Técnica. En consecuencia, resultan de carácter vinculante los títulos Preliminar, II y III, siendo el Título I de aplicación voluntaria. No se han presentado las fichas relativas a datos generales del plan (Anexo V).

Se presentará la documentación en formato digital editable además del no editable presentado.

a) Respecto de la documentación gráfica presentada, con independencia de que se ha aportado en soporte informático documentación de cumplimiento de prescripciones con algunos puntos de los que aparecían en los informes sectoriales ya solucionados, para el presente informe se valora la documentación diligenciada en soporte papel correspondiente a la aprobación inicial. El resto de la documentación no se valora dado que no ha habido pronunciamiento de la Asociación Vecinal.

PI-1 —En el límite sur del término municipal aparece una línea de vía pecuaria (Cordel de Oitura) que no se corresponde con ninguna de las que se reflejan en el Visor 2D de Idearagón. El tramo urbano de la Vereda Camino de la Virgen que discurre por la Calle Baja no coincide con el representado.

—Se deberá grafiar el Barranco de la Cantana.

—Se deberá estudiar la procedencia de incorporar en el planeamiento el proyecto de Ronda sur ferroviaria de Zaragoza según Disposición 13827 del BOE núm. 216 de 2010 dado que según se recoge en la DSU de Bardallur afecta a Pleitas.

PI-4b —No coincide el grafismo del colector propuesto en la Leyenda y en el Plano.

PI-4c —En el plano no queda claro de dónde viene la red eléctrica que abastece al municipio.

PO-1 —En el plano no se aprecia la línea límite de suelo urbano que indica en la leyenda.

—Debería reflejarse y clasificarse convenientemente el Barranco de la Cantana en el suroeste del término municipal.

Los barrancos, de existir, serán clasificados como Suelo No Urbanizable Especial de Protección Sectorial y Complementaria, Cauces Públicos ya que se consideran dominio público hidráulico, para simplificación de las clasificaciones propuestas y de las normas urbanísticas.

—Habrá que grafiar como afección la zona de policía del río Jalón.

—En el límite sur del término municipal aparece una línea de vía pecuaria (Cordel de Oitura) que no se corresponde con ninguna de las que se reflejan en el Visor 2D

de Idearagón. El tramo urbano de la Vereda Camino de la Virgen que discurre por la Calle Baja no coincide con el representado por lo que en cuanto a las Vías Pecuarias se estará a lo que indica el informe de Defensa de la Propiedad. Lo mismo sería aplicable al plano PO-2

PO-2 —Se deberían marcar las zonas afectadas por flujo preferente e inundables a efectos de la correcta aplicación del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico

—Falta la línea límite de edificación en la leyenda y en los planos.

—Habrá que incluir el entorno del BIC.

b) Respecto a la documentación escrita:

1. Cuadros: Se adaptarán los cuadros a las prescripciones de los informes sectoriales.

2. Normas Urbanísticas:

—Se revisarán los artículos (como en el caso del 305) donde se hace referencia a apartados o artículos inexistentes.

—En el art. 305 Edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c), se establecerán limitaciones en altura y número de plantas.

—En el art. 308 Relativo a los núcleos de población se remitirá a la legislación vigente al respecto (art. 34.2 trLUA)

—Se deberán incluir en las Normas Urbanísticas las prohibiciones y limitaciones de usos referidas a las zonas inundables, derivados del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, estableciendo limitaciones concretas para las zonas de flujo preferente y para las zonas inundación.

En cuanto a las normas urbanísticas, se debe adaptar el apartado de licencias al texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Por último, se deberá aportar al expediente la documentación digitalizada, en formato editable y las fichas de la Notepa como se ha indicado anteriormente.

Finalmente, en cuanto a las restantes cuestiones de carácter supralocal, indicar que en cuanto a los espacios necesarios para las infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural y la compatibilidad con los riesgos preexistentes, en principio, la propuesta del plan general de Pleitas parece correcta.

DÉCIMO.- Como conclusiones más destacables del presente Informe de legalidad, indicar las siguientes:

—En cuanto al procedimiento serán necesarios los preceptivos informes sectoriales, entre los que faltarían los señalados en el Antecedente de Hecho QUINTO.

—En cuanto a la documentación habrá que cumplir la Notepa (Anexo V) y las observaciones expuestas en el Fundamento de Derecho NOVENO.

—En cuanto a la clasificación del suelo planteada indicar que:

En el SNU habrá que clasificar como SNU-E el Barranco de la Cantana, tener en cuenta el proyecto de Ronda sur ferroviaria de Zaragoza, reflejar correctamente las Vías Pecuarias, el dominio público hidráulico, el flujo preferente, y el resto de observaciones planteadas en el informe.

Indicar que el SNU-E está reglado y que no entran dentro de ésta clasificación los suelos denominados como Sotos, Galachos y Riberas Fluviales (SR), Acequias (EI), redes de gas y líneas eléctricas. Respecto a los dos primeros (SR y EI) de querer otorgarles unas ordenanzas específicas debería ser dentro del SNU-G.

Respecto a las Carreteras, Línea de ferrocarril, Cauces Públicos indicar que son SNU-E el dominio público pero que habrá que grafiar también las líneas de afecciones.

En cuanto al suelo clasificado como SNU-E/RN Riesgo por Inundaciones (IN) recordar que será SNU-E la zona de Flujo Preferente recogida en el Sitebro y que habrá que incluir como línea de afección la que delimita el periodo de retorno de 500 años (T-500)

Será necesario clarificar los límites con los de los términos municipales colindantes en las zonas indicadas.

El SUNC conforme a lo indicado a lo largo del informe pasaría a SUC o permanecería como SNU-E

En el SUC, la ampliación de SU al suroeste (Calle Baja) está afectada por Zona de Flujo Preferente por lo que no se puede clasificar como Urbano, ya que actualmente es SNU-E.

Se deberán incluir en las Normas Urbanísticas las prohibiciones y limitaciones de usos referidas a las zonas inundables, derivados del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico dejando claro en la documentación gráfica a qué suelos afecta.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar el expediente de Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Pleitas, de conformidad con el artículo 48.5 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, debiéndose tomar en consideración todas las prescripciones efectuadas en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Pleitas.

TERCERO.- Ordenar la publicación del presente acuerdo en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón*.

* * *

3. VILLANUEVA DE GÁLLEGO: MODIFICACIÓN AISLADA Núm. 11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES CPU 2018/163.

Visto el expediente relativo a la modificación núm. 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La nueva documentación relativa a la modificación núm. 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, de cara al cumplimiento de las prescripciones impuestas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 22 de enero de 2019, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 14 de mayo de 2019. Tras varios escritos solicitando documentación complementaria para la subsanación dichas prescripciones se completa la misma con fecha 4 de julio de 2019.

SEGUNDO.- Como se ha expuesto en el antecedente de hecho anterior, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, examinó el presente expediente con fecha 22 de enero de 2019 dictando el siguiente Acuerdo:

> **«PRIMERO.- Suspender a la modificación aislada núm. 11 del PGOU de Villanueva de Gállego, de conformidad con lo expuesto en los anteriores fundamentos de derecho.**
>
> **SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Villanueva de Gállego.**
>
> **TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón*».**

TERCERO.- La documentación técnica, con fecha de marzo de 2019, presentada en soporte papel y digital, consta de:

—Memoria Justificativa.

—Documentación gráfica.

1. Planeamiento vigente.
2. Planeamiento modificado.
3. Anexo. Detalle del ámbito de modificación.
4. Anexo. Modificación ámbito de la UE-4.

Plano Ordenación CA.0

CUARTO.- Se aporta el Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 24 de abril de 2019, de carácter favorable.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial

de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El art. 85 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal en el art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

SEGUNDO.- Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

TERCERO.- El término municipal de Villanueva de Gállego cuenta como instrumento de planeamiento vigente con un Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística, aprobado definitivamente según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, de 14 de junio de 2005. Posteriormente, y al amparo de la modificación aislada núm. 3 de dicho Plan General, se confeccionó un Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, que cuenta con aprobación municipal definitiva con fecha 16 de marzo de 2009.

CUARTO.- El objeto del presente acuerdo es comprobar que se han cumplido las prescripciones impuestas en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 22 de enero de 2019 en relación con la modificación núm. 11 del PGOU de Villanueva de Gállego cuya finalidad era dotar de una ordenación coherente a la Unidad de Ejecución núm. 4 prevista y delimitada en el citado PGOU, respetando una estandarización de reservas, zonas verdes o espacios libres que se vienen a situar en el fondo del área en su límite con el suelo no urbanizable, que carecen de sentido urbanístico y que además se caracterizan por una falta de relación con la trama urbana que justifica su replanteo.

QUINTO.- A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según lo establecido en el Acuerdo de 22 de enero de 2019, cuyo contenido se reproduce en el presente informe entrecomillado, en negrita y en cursiva.

En el Fundamento de Derecho SÉPTIMO del Acuerdo se establece:

«[…] en el seno de la Ponencia Técnica se señaló la necesidad de incorporar a la memoria una justificación más exhaustiva de la imposibilidad e inconveniencia de materializar las cesiones dotacionales por encima de lo legalmente exigible en su momento (10% destinado a zonas verdes), entendiendo que la dada es excesivamente somera».

La documentación presentada incorpora un documento denominado «Anexo» fechado en julio de 2019 en el cual se aporta una mayor justificación para llevar a cabo la monetización del exceso de cesiones. Se pone de manifiesto que es un ámbito desplazado de la centralidad urbana, encontrándose consolidado completamente por la edificación y en el que se lleva a cabo una actividad económica de carácter industrial generadora de diversos puestos de trabajo. Por otro lado, se indica que el criterio municipal que ha primado a la hora de abordar la actuación ha sido beneficiar al común de la población, de tal manera que las cuantías derivadas de ésta se destinarán a la mejora y actualización de equipamientos ya existentes.

El reparo se considera subsanado.

«Además se deberá incluir la ficha de la UE-4 vigente y modificada, ya que el objeto es precisamente realizar cambios en la UE, lo que conlleva la modificación de su ficha, la cual no se ha incluido».

Se constata que se ha incluido en la Memoria Justificativa la ficha de la Unidad de Ejecución 4 propuesta, por lo que se presenta la ficha vigente y modificada.

El reparo se considera subsanado.

«Finalmente, se debe realizar alguna referencia al ajuste de superficie de la misma, ya que ésta se ve incrementada en 350,99 metros cuadrados y la única justificación se encuentra en el informe de los servicios técnicos municipales de 29 de junio de 2017 en la que se indica que «se propone ampliar la superficie de la Unidad de Ejecución a los efectos de incluir una de las edificaciones de la actividad que queda fuera del ámbito».

La nueva documentación aportada incluye un plano Anexo 04 denominado «Modificación Ámbito UE-4» en el que se muestra de manera gráfica el incremento de la superficie de la UE-4. Si bien se pedía alguna referencia escrita con el objeto de mejorar la justificación de la citada ampliación, se entiende que se trata de un pequeño ajuste de la Unidad de Ejecución para incorporar unos terrenos de la actividad que quedaron fuera del ámbito. No se realiza ninguna consideración más al respecto teniendo en cuenta que la presente modificación cuenta con resolución del INAGA de fecha 5 de febrero de 2018 en relación al cambio de clasificación que supondría este aumento del ámbito.

El reparo se considera subsanado.

«En otro orden de cosas, haría falta incluir la ficha NOTEPA (formato editable, no editable e impresa)».

Se comprueba que se ha incluido la ficha NOTEPA en la línea de lo establecido en el Acuerdo. Se detecta un error material en las hectáreas de las dotaciones locales de viales en las que se señalan un total de 0,33 cuando debería indicar 0,23. Asimismo no se ha aportado la ficha en su versión digital no editable. No se realiza ninguna consideración al respecto al considerarse un error material menor que no afecta a la comprensión de la documentación técnica.

El reparo se considera subsanado.

«La determinación vinculante de que «las zonas verdes se situarán en el borde del área, suavizando el impacto visual desde la zona de huerta» deberá ser eliminada de la ficha modificada, una vez se presente en la documentación».

Se constata que se ha eliminado la citada determinación en la nueva ficha que se aporta de la Unidad de Ejecución 4, lo que se considera adecuado.

El reparo se considera subsanado.

«[…] Es por ello que se entiende que debe mantenerse el 10% de la superficie total del ámbito para destinarlo a zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público. La reserva, por tanto, deberá ser 3480,90 metros cuadrados y no de 3100, 81 metros cuadrados, que es lo que se propone en la documentación aportada».

La nueva documentación indica que, de acuerdo a las necesidades de ordenación y a los efectos de generar espacios de mayor calidad, se propone la elevación de la superficie destinada a zonas verdes a 3.793,85 metros cuadrados. Esto hace que

se esté destinando una superficie mayor al 10% de la superficie total del ámbito, por lo que se daría cumplimiento a la reserva establecida en su momento por el PGOU de Villanueva de Gállego y al artículo 86 del TRLUA el cual establece que cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres de dominio o uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.

El reparo se considera subsanado.

«[…] se deberá ampliar la superficie destinada a aparcamiento, aconsejando representar gráficamente las plazas junto con los viales que darían servicio al aparcamiento en la parte gráfica de la ficha modificada de manera que se garantice su correcto funcionamiento con un diseño adecuado».

Se comprueba que se ha ampliado la superficie destinada a viales y aparcamiento de 1472,73 metros cuadrados a un total de 2328,53 metros cuadrados, en la línea de lo establecido en el Acuerdo. Asimismo, se muestra una representación gráfica de las 98 plazas de aparcamiento en el ámbito, y si bien, la propuesta municipal de ordenación de las mismas podría mejorarse desde un punto de vista técnico y funcional, se garantiza que la superficie propuesta es suficiente para ubicarlas.

El reparo se considera subsanado.

«En tercer lugar, se observan diversos errores materiales en cuanto a las superficies a lo largo de la documentación escrita».

Si bien se han corregido los diversos errores materiales detectados en el Acuerdo evitando confusiones a la hora de interpretar la redacción de la presente Modificación, se pueden apreciar diversos errores materiales menores a la hora de indicar las dotaciones locales. La documentación técnica establece una reserva de 2328,53 metros cuadrados con destino a viales y espacios para aparcar y 3793,85 metros cuadrados con destino a zonas verdes. La suma total de cesiones, por tanto, arroja un resultado de 6122,38 metros cuadrados, que sumado a la superficie de suelo industrial (28.686,61 metros cuadrados) da un resultado de 34.808,99 metros cuadrados, la superficie total del ámbito objeto de estudio. Sin embargo, en el cuadro «Parámetros Básicos» perteneciente al punto 7 «Propuesta de Ordenación y Justificación» en referencia al total de reservas aparece un resultado de 6220,38 metros cuadrados y en el siguiente cuadro (comparativo de la propuesta con el PGOU) aparece un resultado de 6104,04 metros cuadrados. Asimismo, se detecta un error material a la hora de realizar la valoración de la cesión del 10% del aprovechamiento, par el cual se establece la multiplicación de 1950 metros cuadrados por 66,54 euros/UA, dando como resultado 129.748,55 euros, cuando la multiplicación arroja un resultado de 129.753 euros. No se realiza ninguna consideración al respecto ya que se consideran errores materiales menores que no afectan a la comprensión de la documentación.

El reparo se considera subsanado.

«Por último hay que advertir que el Plan Especial que desarrolle el ámbito deberá respetar, en todo caso, el aprovechamiento total/superficie edificable máxima de la Unidad de Ejecución que se fijó en la ficha y que ahora se mantiene de 19.500 metros cuadrados. Esta consideración se realiza ya que al monetizar un porcentaje de superficie destinada a suelos dotacionales públicos, la parcela lucrativa neta aumenta con respecto a la que se obtendría de restar el total de la superficie destinada a dichas reservas. Como en la ficha de la UE se señala que el ámbito tiene una zonificación industrial grado 2, al aumentar la superficie lucrativa aumentaría la superficie edificable máxima, dando lugar a una discrepancia con la superficie edificable máxima establecida , la cual, como se ha indicado, es 19.500 metros cuadrados, que en ningún caso podrá rebasarse».

La nueva documentación incluye en la ficha de la UE-4 modificada en el apartado «otras determinaciones» que el plan especial que pudiera desarrollar el ámbito deberá respetar en todo caso el aprovechamiento total de la unidad de ejecución que queda fijado en 19.500 metros cuadradost, lo que se considera adecuado y en la línea de lo establecido en el Acuerdo.

El reparo se considera subsanado.

«En relación con la documentación gráfica, se detecta en el plano 02 un error material ya que el título del plano es «CA.5 Ordenación Vigente» cuando este plano hace referencia a la ordenación modificada, debiéndose denominar «CA.5 Ordenación Modificada». Asimismo, se deberá modificar el título del plano 03 ya que se

establece «CA.5 Ordenación Vigente», cuando debería tratarse de un plano anexo, ya que es un plano de detalle de superficies, y no un plano que sustituya a uno vigente actualmente. Del mismo modo, se deberán corregir las superficies destinadas a cada uso conforme lo establecido anteriormente en el presente informe».

Se han corregido los planos aportados en el sentido indicado en el Acuerdo, lo que subsana los errores materiales detectados, tanto los títulos como los números que hacen referencia a las diferentes superficies existentes en el ámbito.

El reparo se considera subsanado.

«Por lo que respecta al cumplimiento de los informes sectoriales, tal y como se deduce del informe del Instituto Aragonés del Agua, deberá ser remitida la documentación a dicho organismo antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento».

Se ha aportado nuevo informe del Instituto Aragonés del Agua en sentido favorable, de fecha 24 de abril de 2019, lo que subsana el reparo.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación número 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Villanueva de Gállego.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón*.

NUEVA FICHA DE LA UE-4

UNIDAD DE EJECUCIÓN **U.E. 4**

DENOMINACIÓN **'Torre de San Miguel'**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO 34.808,99 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	**INDUSTRIAL**
CLASE DE SUELO	**URBANO NO CONSOLIDADO**
ZONIFICACIÓN	**GRADO 2**

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**COMPENSACIÓN**
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	**PRIVADA**
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	**8 AÑOS**
DELIMITACIÓN	**CONTÍNUA**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama industrial al sur del Polígono San Miguel Sur.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Viales y aparcamientos	2.328,53
Superficie edificable máxima	19.500,00 m²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,5659 m²/m²
Reserva mínima de zonas verdes	3.793,85

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para los Planes Parciales.

OTRAS DETERMINACIONES

- Se estudiará la posibilidad de implantación de usos terciarios en parte de las construcciones existentes en la zona noreste.
- El plan especial que pudiera desarrollar el ámbito deberá respetar en todo caso el aprovechamiento total de la unidad de ejecución que queda fijado en 19.500 m²t.

CONDICIONES PARTICULARES

- La urbanización resolverá el acceso a la zona baja de uso agrícola.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales de estos acuerdos que ponen fin a la vía administrativa, pueden interponerse, alternativamente, o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 10.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

II. INFORMES CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO:

1. CALATORAO: INFORME CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO. CPU 2019/102.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, de Urbanismo de Aragón, se emite el siguiente informe sobre cuestiones de alcance supralocal o de legalidad, establecidas en el artículo 49 del mismo texto legal, respecto al proyecto de convenio urbanístico de planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento de Calatorao y la mercantil «Tarigüel, S.L.».

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 17 de mayo de 2019 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, oficio del Ayuntamiento de Calatorao por el que se remite Proyecto de Convenio Urbanístico de Planeamiento, para la emisión de informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en relación con la reducción de la superficie de la UE-1 del PGOU mediante la clasificación como Suelo Urbano Consolidado de los terrenos colindantes a la Avenida de Monares en una franja de 20 metros de fondo y la cesión anticipada de los terrenos destinados a equipamiento, propiedad en su totalidad de la citada sociedad. Posteriormente se devuelve el expediente al municipio a los efectos de completar el mismo mediante aportación de nueva documentación complementaria. Ello se lleva a efecto a través de oficio del Ayuntamiento de fecha 20 de junio de 2019.

SEGUNDO.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, por delegación del Alcalde, de 29 de abril de 2019, se determinó someter a información pública el proyecto de Convenio Urbanístico de Planeamiento que ahora se informa, por periodo de un mes, lo cual se efectuó a través del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de fecha 16 de mayo de 2019 (BOPZ núm. 109). Al término del periodo de información pública no se habían presentado alegaciones, según

consta en el certificado expedido por la Secretaria del Ayuntamiento de Calatorao de fecha 5 de julio de 2019.

TERCERO.- La documentación remitida lo es en formato papel e informático (*.pdf) y consiste en la propuesta del Convenio Urbanístico de Planeamiento así como en la documentación técnica de la propuesta de Modificación núm. 10 del PGOU de Calatorao en que se plasmaría la ejecución de dicho convenio. Dicha documentación técnica tiene fecha de agosto de 2017.

CUARTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para informar la presente Propuesta de Convenio en relación con el planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 h) del Reglamento de los Consejos Provinciales de urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, así como por lo establecido en el artículo 100 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. El plazo de que dispone el órgano autonómico es de un mes.

SEGUNDO.- El municipio de Calatorao cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, cuyo Texto refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 31 de octubre de 2006.

Desde la entrada en vigor del Plan General, se han tramitado nueve modificaciones puntuales .

TERCERO.- El presente expediente tiene por objeto informar el proyecto de Convenio Urbanístico de Planeamiento, a celebrar entre el Ayuntamiento de Calatorao y la mercantil Tarigüel, S.L. para la tramitación de la Modificación Aislada núm. 10 del PGOU de Calatorao consistente en reducir la superficie de la UE-1 mediante la clasificación como Suelo Urbano Consolidado de los terrenos colindantes a la Avenida de Monares en una franja de 20 metros de fondo y la cesión anticipada de los terrenos destinados a equipamiento, propiedad en su totalidad de la citada sociedad.

CUARTO.- Para cumplir el objetivo expuesto en el fundamento anterior, se redelimita la Unidad de Ejecución UE-1 reduciendo su superficie, que pasaría de 16.455 m² a 9.578 m², quedando el resto de los terrenos como sigue:

—La franja frontal de 20 metros de fondo alineada a la Avenida de Monares, con una superficie total de 2.724 m², se clasifica como Suelo Urbano Consolidado. De esta superficie, 2.524 m² se califican como Residencial R-3 y 200 m² como viario público.

—También se clasifica como Suelo Urbano Consolidado la zona prevista para el Equipamiento y el vial anexo, calificando toda la superficie, 4.008 m², como Equipamiento Deportivo y Escolar. Esta superficie es la que será objeto de cesión anticipada mediante el correspondiente convenio urbanístico.

—Finalmente, se clasifica como Suelo No Urbanizable una superficie de 145 m² al Oeste del Equipamiento, en el límite de la actual UE-1, correspondiente a un tramo de una acequia.

A los efectos de articular el desarrollo de la actuación se considera que la misma se realice mediante una actuación aislada cuyas finalidades serán las siguientes:

1. La porción de terreno de 2.724 m² (constituida por 2.524 m² de residencial y 200 m² de viales), que formando parte de la UE 1 confronta con la avenida de Monares en un fondo de 20 m², se calificará como suelo urbano consolidado R-3, con una edificabilidad de 2,00 m²/m² de suelo. Su urbanización se llevará a cabo por los propietarios, vinculada a los proyectos constructivos que en su momento se autoricen por licencia urbanística.

2. La porción de terreno de 4.008 m², que formando parte de la UE 1 está situada junto a la zona deportiva municipal, será la porción de terreno prevista para la cesión para equipamientos en la actual UE 1, de los que 3.631 m² corresponden a equipamientos y 377 m² a viales.

3. La porción de terreno de 388 m², clasificada como suelo urbano consolidado que es propiedad de Tarrigüel y que se encuentra situada entre la avenida Monares y la UE 1, será objeto de cesión gratuita y libre de cargas para ampliación de aceras de la avenida de Monares. Esta cesión excede del 10% de cesión obligatoria que correspondería a Tarrigüel por la porción de terreno que se clasifica como suelo urbano consolidado en el presente convenio (10% de 2.724 m² = 272,40m² < 388 m²) y por ello se considera cumplida la obligación de cesión de Tarrigüel.

Esta cesión se valora, conforme al informe del arquitecto municipal, en la cantidad de 21.316,72 euros.

Las obras de urbanización de esta porción de terreno serán a cargo del Ayuntamiento y se valoran, según informe del arquitecto municipal, en la cantidad de19.923,68 euros.

4. La superficie final de la UE 1 será de 9.578 m², de los que 6.328 metros cuadrados tendrán la calificación de uso residencial R-3, con una edificabilidad de 2,00 m²/m² de suelo, y 3.250 m² serán destinados a viales. La gestión de dicha superficie final es la ya establecida en el PGOU para la UE 1.

Para ello se plantea un articulado entre cuyos acuerdos se destacan los siguientes:

—El SEGUNDO en el que los promotores se comprometen a ceder gratuitamente los terrenos destinados a equipamiento y viales urbanizando además a su costa estos últimos. Así mismo, se obligan a financiar los documentos necesarios para la modificación.

> *Segunda. — Compromisos. Las partes que suscriben se comprometen, en la medida que les corresponda y dentro de los estrictos límites, términos y procedimientos autorizados por la vigente legislación en materia urbanística y de régimen local, a asumir las obligaciones que se deriven de conformidad con lo establecido en el presente convenio, y a tal fin asumen los siguientes compromisos y obligaciones:*
>
> *A) Obligaciones del Ayuntamiento:*
>
> *1. El Ayuntamiento de Calatorao se compromete a tramitar diligentemente lamodificación del PGOU de Calatorao, de conformidad con el objeto del convenio que se contiene en la estipulación anterior y de conformidad con lo dispuesto en la LUA ydemás legislación aplicable.*
>
> *2. El Ayuntamiento de Calatorao se compromete a costear la obra de urbanización para la ampliación de aceras de los 388 metros cuadrados objeto de cesión por parte de Tarrigüel, cuya valoración asciende a 19.293,68 euros.*
>
> *B) Obligaciones de Tarrigüel:*
>
> *1. Tarrigüel se compromete a ceder al Ayuntamiento de Calatorao los 388 metros cuadrados de terreno que se definen en la estipulación primera, valorados en la cantidad de 21.316,72 euros.*
>
> *2. Tarrigüel se compromete a ceder al Ayuntamiento de Calatorao la porciónde terreno de 4.008 metros cuadrados descrita en la estipulación primera punto 2, al objeto de dar cumplimiento a la obligación de cesión para equipamientos de la UE 1(3.631 metros cuadrados) y 377 metros cuadrados para viales.*
>
> *3. Tarrigüel se compromete a financiar la documentación técnica que sea preciso redactar por disposición legal para la modificación de la UE 1 del PGOU de Calatorao, lo que se valora en la cantidad de 5.000 euros.*

4. Tarrigüel se compromete a suscribir los documentos públicos y privados que sean precisos para la eficacia de este convenio.

5. Las cesiones de los terrenos se harán efectivas a partir de la aprobación definitiva de la modificación del PGOU y su publicación en el BOA, mediante el otorgamiento de escritura pública.

—El CUARTO en el que se indica un plazo máximo de vigencia del Convenio de 4 años.

Plazo de vigencia. Sin perjuicio de la voluntad de ambas partes de tramitar de forma inmediata tanto el convenio como la modificación del PGOU, se establece un plazo máximo de vigencia de este convenio de cuatro años. El vencimiento de dicho plazo sin el total cumplimiento del mismo será causa de su resolución.

—El SEXTO en el que se ofrece garantía para el cumplimiento de las obligaciones.

Valoración económica y garantías. Las obligaciones económicas asumidas por Tarrigüel en este convenio se valoran en la cantidad de 26.316,72 euros, de los que corresponden 21.316,72 euros a la cesión de los 388 metros cuadrados de suelo y 5.000 euros a la financiación de la documentación técnica.

En garantía del cumplimiento de dichas obligaciones, Tarrigüel otorgará aval bancario por dicho importe, que se entregará en el momento de suscripción del convenio.

Dicho aval será devuelto en el momento de la firma de la escritura pública de cesión de los terrenos que se contiene en este convenio, salvo que antes de dicho momento el convenio se resolviera o los informes desfavorables determinaran su imposibilidad de cumplimiento.

QUINTO.- Por lo que respecta a la valoración del expediente de Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Ayuntamiento de Calatorao y la mercantil «Tarigüel, S.L.», debemos hacer las siguientes consideraciones iniciales:

El convenio de planeamiento objeto de este informe tiene como fin principal sentar las bases para la tramitación de la Modificación Aislada del PGOU de Calatorao para la cesión anticipada de 4.008 m² de suelo destinados a Equipamiento público y reclasificación de 2.524 m² de SUNC a SUC.

A efectos de analizar el global de la operación planteada, pasamos a continuación a valorar lo que obtendría el Ayuntamiento con el Plan General actual y lo que se plantea mediante el convenio:

a) Según el Plan General Actual:

Se obtendrían 4.008 m² de dotaciones locales y 3.450 de viarios urbanizados una vez tramitado todo el planeamiento.

Quedaría para el Ayuntamiento suelo para materializar el 10% del aprovechamiento de la UE-1 o lo que es lo mismo 1.770,4 m²e.

El Ayuntamiento tendría que expropiar y urbanizar 388 m² de ampliación de aceras.

b) Según la Propuesta de Convenio:

Se obtendrían 4.008 m² de dotaciones locales de dotaciones locales de forma anticipada y 3.450 m de viarios urbanizados una vez tramitado todo el planeamiento.

Quedaría para el Ayuntamiento suelo para materializar el 10% del aprovechamiento del SUNC o lo que es lo mismo 1.265,6 m²e.

El Ayuntamiento tendría que urbanizar 388 m² de ampliación de aceras.

De acuerdo a lo anterior, la propuesta supondría la reducción de 504,8 m²e de cesión del aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento.

Respecto a la delimitación de la unidad de ejecución se considera que la parcela de equipamientos debe permanecer incluida dentro de la UE-1 en la modificación propuesta puesto que se trata de las dotaciones locales ligadas a la actuación integrada. El mantenimiento de la misma no obsta para que pueda fijarse la cesión anticipada según el convenio y pueda autorizarse la implantación del equipamiento previsto, previo al desarrollo de la UE.

De acuerdo con esto en la modificación de Plan General a redactar se haría constar expresamente la indicación de que en la parcela destinada a equipamiento público podrá autorizarse la implantación de dicho uso previamente al desarrollo de la UE, siempre cumpliendo las determinaciones del planeamiento y realizándose las obras de urbanización para el normal funcionamiento de la dotación por la administración titular.

El interés general de la modificación no queda reflejado explícitamente en el documento del convenio presentado. Sin embargo en el documento de Modificación de Plan General presentado se expone en la pág. 13.

Así, atendiendo a la mencionada solicitud y al informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, y valorando la inviabilidad del desarrollo de la UE-1 en su estado actual y el beneficio para el interés general que supone la obtención anticipada de la cesión del equipamiento, el Ayuntamiento de Calatorao ha decidido iniciar los trámites para modificar la Unidad de Ejecución UE-1 de su PGOU.

En cuanto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, hay que hacer constar que:

• Los promotores se comprometen a ceder gratuitamente los terrenos destinados a equipamiento y viales urbanizando además a su costa este último.

• Se indica que si no llegara a aprobarse definitivamente la modificación del PGOU, las partes quedan exentas de cualquier tipo de responsabilidad derivada directa o indirectamente de este convenio tal y como se recoge en el art. 101.4 del trLUA.

• Se indica el plazo máximo de vigencia del convenio y se aportan las garantías necesarias (avales).

Con respecto a los avales, indicar que estos se constituyen para garantizar la ejecución de los compromisos. Según las estipulaciones PRIMERA.1 y SEGUNDA B.1 y B.3, TARIGÜEL se compromete a ceder el vial, ceder la ampliación de aceras y financiar la documentación técnica.

Se considera conveniente que la cantidad a avalar incluya los costes de urbanización del vial de 200 m², a devolver en el momento en que el vial quede ejecutado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 101, la eficacia del convenio queda condicionada por ministerio de Ley a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por la Administración competente. En caso de no recaer dicha aprobación definitiva o emitirse informes determinantes del resultado final del procedimiento que la hagan inviable, los convenios de planeamiento no darán lugar a indemnización alguna entre las partes, ni a responsabilidad patrimonial de la Administración. Se comprueba que la presente determinación legal aparece en el texto del convenio.

Con respecto a los motivos de alcance supralocal establecidos en el artículo 49 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se considera que el objeto del convenio no afecta al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ni será incompatible con riesgos preexistentes, por lo que no se encuentran motivos de alcance supralocal para su informe desfavorable.

Y en relación con los motivos de legalidad, tampoco se observan en el texto del proyecto de convenio estipulaciones contrarias al ordenamiento urbanístico.

SEXTO.- Como conclusiones a esta propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento se puede señalar que no se encuentran inconvenientes para su aprobación con las apreciaciones efectuadas en el informe, que se plasmará igualmente en lo que corresponda con posterioridad en la modificación de PGOU a tramitar. Así mismo, se advierte que la modificación que se derive del presente Convenio deberá ser informada por Protección Civil debido a que se elimina un acceso viario al equipamiento.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar el Proyecto de Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito entre entre el Ayuntamiento de Calatorao y la mercantil «Tarigüel, S.L.» cuyo finalidad es la reducción de la Unidad de Ejecución núm. 1.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Calatorao.

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

Respecto de este acuerdo, que constituye acto de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

III. OTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

1. VILLALBA DE PEREJIL. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2017/133.

Visto el expediente de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Villalba de Perejil, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente para el cumplimiento de prescripciones del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 13 de noviembre de 2018, ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 20 de mayo de 2019.

SEGUNDO.- En la pasada sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza celebrada el 13 de noviembre de 2018 se acordó lo siguiente:

«PRIMERO.- Mantener la suspensión de la Delimitación de Suelo Urbano de Villalba de Perejil, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Villalba de Perejil.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón».

TERCERO. Por lo que se refiere a la nueva documentación técnica presentada para el cumplimiento de prescripciones, denominada Delimitación de Suelo Urbano. Documento Refundido ésta lleva fecha de mayo de 2019 e incluye:

—Memoria
—Ordenanzas
—Planos Información
—Planos de Ordenación

Se presentan dos ejemplares. La nueva documentación digital incorpora la documentación gráfica y escrita en formato editable y no editable.

CUARTO.- En cumplimiento de lo establecido en el artículo 69,6 b) y c) de de la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, se ha aportado un nuevo informe a añadir a los aportados para los acuerdos emitidos por el Consejo de 27 marzo y 13 de noviembre de 2018; en concreto, el Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 19 de febrero de 2019, de carácter favorable con condiciones:

• En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informa favorablemente al suelo urbano incluido en la Delimitación de Suelo Urbano de Villalba de Perejil (Documento Refundido), de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, excepto para los terrenos colindantes con el barranco que cruza el núcleo urbano (calle Barranco, la Plaza Baja, parcela 45 polígono 6…) para los que en caso de realizarse algún desarrollo consecuencia de esta Delimitación deberán solicitar la correspondiente autorización de obras, debiéndose estar en todo caso a lo dispuesto en los artículos 9.ter y 14.bis del RDPH.

• Se establecen una serie de previsiones a tener en cuenta.

• En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informa favorablemente las actuaciones incluidas en Villalba de Perejil (Documento Refundido), con arreglo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de este Organismo.

• A la hora de desarrollar los ámbitos urbanos, y en relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Control de Vertidos según el informe preparado en el marco del expediente 2014.OU.181.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente la presente Delimitación de Suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. No obstante, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, aplicable para aquellos instrumentos urbanísticos cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013.

SEGUNDO.- El municipio de Villalba de Perejil carece de planeamiento urbanístico municipal, rigiéndose por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la provincia de Zaragoza.

TERCERO.- El objeto del presente expediente es verificar que se han cumplido las prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión de 13 de noviembre de 2018.

CUARTO.- A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según lo establecido en el Acuerdo de 13 de noviembre de 2018, cuyo contenido se reproduce en el presente informe en negrita y cursiva.

«Como se puede comprobar en la documentación gráfica, se ha incorporado la anchura del nuevo vial que se localiza al sur de la c/ La Fuente, pero con respecto a la anchura solicitada en la c/ Mayor, se comprueba que no ha sido representada, no quedando el reparo subsanado».

Se constata que en el plano PO2 se han señalado diversas cotas de la c/ Mayor en la línea de lo establecido en el Acuerdo, lo que subsana el reparo.

«En la nueva documentación administrativa aportada, se incorpora el informe favorable del INAGA de fecha 17 de agosto de 2018. Si bien, no aparece informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, quedando el reparo no subsanado».

En el acuerdo se ponía de manifiesto la necesidad de un nuevo informe de la CHE debido a la incorporación de la parcela 45 del polígono 6 en el suelo urbano tras la estimación de una alegación. El informe se solicitaba porque dicha parcela se encuentra afectada por la lámina correspondiente al periodo de retorno de 500 años del río Perejiles, por lo que se considerarían terrenos inundables.

A pesar de que el redactor considere en el Anexo «tramitación CPUZ: Memoria de Modificaciones DR-DSU/may2019» que la CHE carece de competencias indicando la improcedencia de su informe, ha de hacerse constar que la parcela linda con un barranco, por lo que se encuentra en zona de policía de su cauce, además de situarse en zona inundable por el río Perejiles. Es por ello que se reitera la competencia de la CHE y la necesidad del informe solicitado.

Se aporta informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de fecha 19 de febrero de 2019 en sentido favorable, conforme se ha indicado anteriormente, señalando que no se tiene objeción a la incorporación de la parcela 45 del polígono 6 al suelo urbano y que, en todo caso, se deberá cumplir lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico por tratarse de suelos inundables.

Por ello, se deberá completar el punto 6 del artículo 54, incluyendo la parcela 45 polígono 6 a la calle Barranco y la Plaza Baja como ámbitos susceptibles de autorización de CHE previa a los desarrollos consecuencia de esta Delimitación, tal y como se desprende del propio informe sectorial.

Se considera subsanado el reparo debiendo completar el artículo 54 como se ha indicado.

«Según se puede observar en la nueva documentación, no se aporta información adicional sobre las instalaciones ganaderas, si bien, ha sido eliminado el plano de información relativo a la ubicación de las explotaciones ganadera, sin explicación alguna. Por todo ello, el reparo no queda subsanado».

Se constata que la documentación aportada justifica la eliminación del plano debido a que se consideró irrelevante por su escaso contenido. Se justifica en la Memoria que actualmente en el municipio se encuentran «operativas o activas: una explotación de ovino que cumple las distancias exigidas y otra de pollos, casi en el pueblo, que ni cumple las distancias ni se puede regularizar. El resto (de granjas) ya no existen (quizá estén las edificaciones, pero no están en funcionamiento)».

No obstante, se aporta un nuevo plano de información PI-05, de instalaciones ganaderas en el cual se señala la ubicación de dos granjas, dando a entender que son las que la Memoria establece como operativas.

El reparo se considera subsanado.

«Con respecto a la nueva documentación, señalar que en el plano PO-1 "Delimitación del Suelo Urbano y SNUE", como su título indica, se sigue manteniendo la identificación de los ámbitos de SNUE, debiendo incorporarse dentro de los planos de información al ser un contenido complementario. Por ello, deberá eliminarse cualquier grafía correspondiente al SNUE».

Se constata que se ha modificado el plano PO1, denominándose Delimitación del Suelo Urbano, eliminando del título las referencias al SNUE. Asimismo, en la parte gráfica del plano, se muestra únicamente el perímetro del suelo urbano, junto con las afecciones del río Perejiles, sin representar ningún ámbito de suelo no urbanizable especial, lo que se considera adecuado.

El reparo se considera subsanado.

«Según la nueva documentación aportada, se observa que los planos de información relativos a los servicios urbanísticos son los mismos que los aportados para el acuerdo de marzo de 2018, por lo que los reparos observados no han sido subsanados. Con respecto a la delimitación del SNUE, se indicaba que se debería representar independientemente el suelo protegido por los cauces públicos (SNUE-CP) y el suelo protegido por riesgos de inundación (SNUE-IN). En este caso, como se puede observar en el plano de PO-1. Delimitación de suelo urbano y SNUE, se sigue manteniendo la delimitación del SNUE/RIB, no diferenciando el SNUE-CP y SNUE-IN respectivamente. En relación a la estructura de la documentación gráfica, como se ha comentado en el punto anterior, deberá modificarse el contenido del plano PO-1 al considerarse los ámbitos de SNUE como complementarios, este debería reflejarse dentro de los planos de información, contemplando únicamente la información relativa al suelo urbano. […] Deberá asemejarse la categoría de SNUE-IN con la zona correspondiente al flujo preferente del río Perejiles, además de grafiar la avenida de periodo de retorno de 500 años. Finalmente, con respecto al reparo impuesto sobre la definición de las anchuras de nuevos viales, como ha sido comentado anteriormente, el reparo no ha sido totalmente subsanado».

Se comprueba que se han completado los planos de información de las infraestructuras existentes en el núcleo de Villalba de Perejil. Asimismo, en relación a la representación del Suelo No Urbanizable Especial, se han separado las categorías de cauces públicos y de riesgo de inundación, en la línea de lo establecido en el Acuerdo, al mismo tiempo que dicha representación se ha eliminado del plano PO-1, constando únicamente en planos de información. La categoría de SNUE por riesgos se corrige de manera que sólo incluye los terrenos afectados por el flujo preferente del río Perejiles. Los terrenos afectados por la avenida de periodo de retorno de 500 años se representan dentro de las afecciones existentes en el municipio.

En cuanto a la definición de las anchuras de nuevos viales, tal y como se ha indicado anteriormente, se ha completado el plano PO-2, incluyendo diversas cotas que no aparecían en la documentación anterior.

Los reparos se consideran subsanados.

«Sin embargo, respecto al reparo indicado sobre el apartado 4.3.4 «Protección del Patrimonio», este no se ha eliminado de la Memoria, manteniendo la regulación referida a la protección integral, estructural y ambiental, propiamente aplicable a los elementos recogidos en un Catálogo, según se indica en el Acuerdo. Si bien, en la documentación que se aporta, el Catálogo no aparece como documento independiente, sin embargo, se han incorporado las fichas de los bienes que lo integraban como anexo a las ordenanzas. Este asunto se tratará de forma más detalla en el apartado correspondiente a las ordenanzas».

En relación a este punto, la Memoria aportada mantiene el apartado 4.3.4 denominándose «El deber de conservación de las edificaciones». En dicho apartado se establece la obligación genérica de conservación de las edificaciones existentes conforme la legislación urbanística vigente, señalando los diferentes tipos de obras que se pueden realizar con carácter general.

Se hace una remisión a un Anexo de la Memoria en el que se adjuntan una serie de fichas en las que se señalan edificios considerados de interés arquitectónico, paisajístico o ambiental. Estas fichas proceden, tal y como pone de manifiesto el Acuerdo, de un Catálogo que se aportó en su momento en una documentación anterior. En las fichas, ahora incorporadas como anexo en la Memoria, se realiza una descripción de ciertos edificios detallando, entre otros, la situación, la época, el uso y el estado de conservación. Además, en cada una de ellas, se establecen los tipos de obras asociados a los edificios bajo el nombre de «criterios de intervención», los cuales deben entenderse como una opción en aras de conservar el cierto interés que se ha detectado en los edificios incluidos en las fichas. No es objeto de una Delimitación de Suelo Urbano establecer grados de protección a los edificios existentes en base a un posible interés arquitectónico de los mismos, ya que se podría considerar que tal protección excede de la función de una DSU, siendo propia de un plan general de ordenación urbana.

Asimismo, se hace una referencia a la aplicación de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés en el caso de intervenciones que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados (conforme la propia Memoria, Villalba del Perejil no cuenta con edificios declarados como BIC pero sí existe un escudo, el cual sería declarado BIC según la disposición adicional segunda de la Ley 3/99 de Patrimonio Cultural Aragonés) o al patrimonio arqueológico.

El reparo se considera subsanado.

«Finalmente, con respecto al cuadro de superficies, deberá ser modificado, eliminando la información correspondiente a las categorías de SNUE, ya que, como se ha comentado en los puntos anteriores, esta grafía es a título informativo».

Se verifica que se ha modificado el cuadro de superficies que aparece en la Memoria, eliminando las referencias a las superficies correspondientes al suelo no urbanizable genérico, lo que subsana el reparo.

«En primer lugar, con respecto a lo indicado en el Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2018 sobre las ordenanzas a modificar, decir que, en su mayoría han sido modificadas excepto los artículos 12, 85 y del 92 al 109. En segundo lugar, tal y como se indicaba en dicho Acuerdo, se debía revisar la totalidad del documento al hacer referencia al contenido de los Planes Generales; una vez analizado el documento se reitera la revisión de dicho documento, ya que siguen existiendo referencias y contenido propio de los Planes Generales y que no corresponde a lo regulado por una Delimitación de Suelo Urbano. [...] Finalmente, se indicaba la revisión de los artículos que hacen remisión a artículos de normativas de obligado cumplimiento, evitando la mención de normas derogadas; una vez analizado el documento, se reitera la revisión del mismo, ya que siguen existiendo referencias a normativa derogada».

Los artículos señalados se analizarán más adelante en el presente informe, en la revisión de las ordenanzas.

En relación a las referencias a contenido o conceptos más propios de un plan general que de una delimitación de suelo urbano, indicar que dichas referencias se han corregido con carácter general.

En cuanto a la existencia de artículos de remisión a normativa derogada, las ordenanzas se han corregido con carácter general, detectando algún caso en el que se sigue manteniendo la remisión a normativa derogada como por ejemplo a la Ley

7/2006 de Protección Ambiental de Aragón o al RAMINP. Sin embargo, no se realiza ninguna consideración más al respecto, entendiendo que será de aplicación la normativa vigente o la que sustituya a ésta.

El reparo se considera subsanado.

«No obstante lo anterior, se analizan a continuación las siguientes correcciones:

—Índice. El Capítulo V hace referencia a «sistemas» mientras que en el contenido del propio documento se hace referencia a «dotaciones».

—Art. 1. «Naturaleza». Deberá ser revisado debiendo indicar que la DSU es el instrumento de ordenación del municipio de Villalba de Perejil, ya que el ámbito de aplicación de la DSU no es la totalidad del término municipal, siendo esta función de un PGOU.

—Art. 5.6. «Documentos integrantes de la DSU». Se hace referencia al documento Catálogo, sin embargo, en la nueva documentación presentada dicho documento ha sido eliminado. Por ello, deberá ser eliminado dicho apartado.

—Art. 9. «Revisión de la Delimitación de Suelo Urbano». Se debe eliminar el presente artículo, ya que, lógicamente no tiene cabida basada en posibles alteraciones relevantes de la ordenación estructural, y en consecuencia, el procedimiento para ello no se encuentra regulado en la vigente Ley de Urbanismo.

—Art. 10. «Modificación de la DSU». Deberá ser revisado, ya que se hace remisión a la revisión de la DSU, además de remitir, en cuanto a la tramitación de la modificación, a artículos erróneos de la LUA. Como se ha indicado anteriormente, todo el documento deberá ser revisado en cuanto a la remisión a legislación derogada.

—Art. 11. «Administración actuante y competencias en orden a la gestión». Deberá ser revisado, eliminando cualquier referencia a los efectos de ejecución y gestión del planeamiento.

—Art. 12. «Instrumentos de actuación urbanística». Se deberán eliminar las referencias a los instrumentos de ejecución y gestión al no tener cabida en una DSU.

—Art. 15. «Clases de proyectos». No se regularán los proyectos de urbanización, ya que el ámbito propio de estos es el de la actuación integrada, que no tiene cabida en una DSU.

—Art. 17. «Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias». Como se ha comentado anteriormente, los proyectos de urbanización no tienen cabida en una DSU.

—Art. 21. «Licencia municipal». Deberá ser revisado el presente artículo y adaptarse al artículo 226 del TRLUA.

—Art. 47.3. «Licencia de parcelación o segregación». Se hace referencia a las licencias de parcelación en suelo rústico, cuando el objeto de las DSU no es la regulación del SNUG. Deberá eliminarse.

—Art. 48. «Régimen urbanístico del suelo». Deberá adaptarse al TRLUA, además de eliminar las referencias a la calificación y clasificación del suelo.

—Art. 49.2. «Delimitación del derecho de propiedad». Deberá eliminarse

—Art. 50. «Derechos y deberes de los propietarios del suelo y/o promotores de la urbanización». En este caso, deberá ser revisado el artículo totalmente, ya que se observan referencias a «planeamiento», al suelo urbano consolidado», sin perjuicio de que los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano se asimilen a los del suelo urbano consolidado, así como al «suelo urbanizable», términos que no tienen cabida en una DSU.

—Art. 52. «Clasificación del suelo. Criterio general». Deberá ser eliminado el presente artículo, ya que una DSU no clasifica suelo.

—Art. 56. «Régimen de actuaciones en suelo urbano consolidado». Deberá eliminarse ya que tal regulación no tiene cabida en una DSU.

—Art. 57 al 66. Régimen del suelo no urbanizable especial. Con respecto a las categorías establecidas de SNUE, se atenderá a lo comentado y/o valorado en el apartado del SNUE. Además, en el artículo 63.2, se hace mención a los «mapas de peligrosidad y riesgo» del PGOU, concepto que deberá ser eliminado.

—Art. 60 al 62. Condiciones específicas de varias categorías del SNUE. En estos artículos se está sobrepasando lo regulado en el artículo 72 del TRLUA, donde indica: «Como contenido complementario, la DSU podrá contener… b) las ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial que lo precise, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial». Por ello deberán ser revisados dichos artículos, limitándose a remitir a la normativa sectorial.

—Art. 68. «Actuación». Deberá ser eliminado el presente artículo, al hacer referencia a la obtención de los sistemas generales por el planeamiento.

—Art. 69. «Definición. Viario». Deberá ser revisado y eliminar las referencias a los instrumentos de desarrollo de DSU.

—Art. 72.3 y 72.4. «Determinaciones. Dotaciones de espacios libres». Deberán eliminarse los presentes apartados ya que no procede su regulación en una DSU.

—Art. 75 al 91. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico. [...] Tal y como se indicaba en el Acuerdo (27 de marzo de 2018), el establecimiento de protecciones a ámbitos, elementos o espacios urbanos más allá de las protecciones propiamente establecidas por la legislación de Patrimonio Cultural de Aragón para los bienes que integran el mismo, son determinaciones propias del Plan General de Ordenación Urbana, no teniendo cabida en un instrumento de ordenación como es una DSU. Es por ello, que se entiende que se podría exceder de lo previsto por la legislación urbanística. Por todo ello, tal y como se indica en el acuerdo, se deberá prescindir de la regulación de niveles de protección para los bienes arquitectónicos previstos, eliminando los artículos relacionados.

—Art. 94. «Criterios y condiciones para las obras de urbanización». Tal y como se ha comentado en el art. 17, no se regularán proyectos de urbanización, ya que el ámbito propio de estos es el de la actuación integrada, que no tiene cabida en una DSU. Además se eliminarán las referencias al planeamiento.

—Art. 119.3. «Uso dotacional». Se debe eliminar cualquier referencia al planeamiento.

—Art. 125.1. «Medidas preventivas del riesgo de inundación en SU». Se hace referencia al SU-C, cuando la función de las DSU es la delimitación del mismo y no la clasificación del suelo».

—Índice. Se ha corregido el Capítulo V del Título Cuarto denominándose «Dotaciones» en lugar de «Sistemas».

—Art. 1. «Naturaleza». Se ha corregido conforme lo indicado en el Acuerdo.

—Art. 5.6. «Documentos integrantes de la DSU». El citado apartado se ha eliminado por lo que no existe la referencia al Catálogo como documento integrante de la Delimitación de Suelo Urbano.

—Art. 9. «Revisión de la Delimitación de Suelo Urbano». Se ha eliminado conforme lo establecido en el Acuerdo.

—Art. 10. «Modificación de la DSU». Se ha eliminado la referencia a la revisión de la DSU manteniendo la remisión al articulado de la LUA (legislación sustituida por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, TRLUA). Si bien, la DSU cuenta con aprobación inicial anterior a la entrada en vigor del TRLUA, el régimen para su modificación es el establecido en el artículo 76 del TRLUA. La remisión a los artículos 78-80 de la LUA se consideró errónea porque remiten a la modificación de los planes y no de la DSU. En todo caso, la modificación de la DSU se regirá por la legislación vigente en su momento, por lo que no se realiza ninguna consideración más al respecto.

—Art. 11. «Administración actuante y competencias en orden a la gestión». Se ha corregido el ahora artículo 10 «Administración actuante y competencias» (anterior artículo 11) de tal manera que se han eliminado las referencias a los efectos de ejecución y gestión del planeamiento.

—Art. 12. «Instrumentos de actuación urbanística». Se ha corregido el ahora artículo 11 en la línea de lo indicado en el Acuerdo.

—Art. 15. «Clases de proyectos». Se han eliminado en el actual artículo 14 las referencias a los proyectos de urbanización en la línea de lo establecido en el Acuerdo.

—Art. 17. «Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias». Aunque se mantiene en el actual artículo 16 el mismo título, su redacción no contempla los proyectos de urbanización, conforme el Acuerdo.

—Art. 21. «Licencia municipal». El actual artículo 20 (anterior artículo 21) ha sido adaptado conforme el Acuerdo.

—Art. 47.3. «Licencia de parcelación o segregación». Se ha eliminado el apartado 3 del artículo 46 (anterior artículo 47).

—Art. 48. «Régimen urbanístico del suelo». Se ha corregido el artículo 47 (anterior artículo 48) en la línea de lo establecido en el Acuerdo.

—Art. 49.2. «Delimitación del derecho de propiedad». Se ha eliminado el apartado 2 del artículo 48 (anterior artículo 49).

—Art. 50. «Derechos y deberes de los propietarios del suelo y/o promotores de la urbanización». Se ha modificado la redacción del artículo 49 (anterior artículo 50) eliminando los términos o conceptos propios de un plan general, por lo que la redacción aportada se considera adecuada.

—Art. 52. «Clasificación del suelo. Criterio general». Se ha eliminado conforme lo señalado en el Acuerdo.

—Art. 56. «Régimen de actuaciones en suelo urbano consolidado». La redacción del actual artículo 54 «Régimen de actuaciones en suelo urbano» (anterior artículo 56) se ha modificado no encontrando reparo alguno salvo el punto número 5, el cual establece que «caso de que por su entidad las referidas actuaciones supusieran, a juicio del ayuntamiento, un proceso integral de renovación o de reforma interior del área considerada, se requerirá, como paso previo a su materialización, la tramitación de la consiguiente modificación de la presente DSU». El caso de procesos integrales de renovación o de reforma interior de un área determinada se asociaría a las actuaciones integradas que se llevan a cabo a través de una o varias unidades de ejecución completas, las cuales no tienen cabida en una DSU. Este punto deberá eliminarse ya que no es objeto de una modificación de DSU la delimitación de áreas sometidas a procesos integrales de renovación o de reforma interior.

—Art. 57 al 66. Régimen del suelo no urbanizable especial. Se han corregido los artículos referidos al suelo no urbanizable especial (artículos del 55 al 62), estableciendo una relación correcta de las distintas categorías entre los diferentes documentos de la DSU así como eliminando las referencias a plan general. Las categorías que se plantean se analizan más adelante en el presente informe.

—Art. 60 al 62. Condiciones específicas de varias categorías del SNUE. Se ha revisado la redacción de los artículos que engloban las diferentes categorías de suelo no urbanizable especial, de tal modo que se limitan a remitir su regulación a la legislación sectorial, conteniendo una regulación genérica.

—Art. 68. «Actuación». Se ha eliminado el artículo en coherencia con lo establecido en el Acuerdo.

—Art. 69. «Definición. Viario». Se ha modificado la redacción del artículo 64 (anterior artículo 69) eliminando las referencias a instrumentos de desarrollo del plan general.

—Art. 72.3 y 72.4. «Determinaciones. Dotaciones de espacios libres». Se han eliminado los apartados 3 y 4 del artículo 67 (antiguo artículo 72), conforme el Acuerdo.

—Art. 75 al 91. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico. El grupo de artículos a los que se hace referencia en el Acuerdo son ahora los artículos numerados del 70 al 82, siendo el Capítulo 1 del Título V, que modifica su denominación pasando a llamarse «Capítulo 1. Deberes de Conservación». En él se establece el régimen de conservación de los edificios de manera genérica, estableciendo diversas remisiones a la legislación urbanística y describiendo los diferentes tipos de obras que se pueden llevar a cabo. Asimismo, se realiza una remisión a la ley de patrimonio cultural aragonés, o aquella que le sustituya, para todas aquellas actuaciones que pudieran afectar al patrimonio cultural aragonés. Por tanto, se eliminan las referencias a la protección de ámbitos, elementos o espacios urbanos que se consideraban propias de un plan general de ordenación urbana y que excedían del objeto pretendido por una DSU al establecer una regulación acorde con el deber de conservación de los edificios por parte de los propietarios detallado en la legislación urbanística.

—Art. 94. «Criterios y condiciones para las obras de urbanización». Se modifica la redacción del artículo 85 (anterior artículo 94) eliminado las referencias a los proyectos de urbanización y al planeamiento.

—Art. 119.3. «Uso dotacional». Se ha modificado la redacción del artículo 110 (anterior artículo 119), apartado 3, haciendo referencia al instrumento de Delimitación de Suelo y no a Plan, en la línea de lo establecido en el Acuerdo.

—Art. 125.1. «Medidas preventivas del riesgo de inundación en SU». Se ha modificado el apartado 1 del artículo 116 (anterior artículo 125), eliminado las referencias al suelo urbano consolidado, tal y como indica el Acuerdo.

Los reparos referidos al articulado de las ordenanzas se consideran subsanados, salvo el punto 5 del artículo 54 que deberá eliminarse, al tratarse de un apartado sin aplicación.

> **«Con respecto al reparo impuesto en el acuerdo, se observa la eliminación del Catálogo Urbanístico del expediente como documento independiente. Sin embargo, las determinaciones sobre las protecciones aplicables sobre ámbitos, elementos o espacios urbanos siguen manteniéndose en la nueva documentación, incorporando como anexo las propias fichas del antiguo Catálogo. Además se incorpora como plano de información el PI-8 «Patrimonio Arquitectónico», donde se grafían los bienes arquitectónicos según la protección establecida. Por todo ello, se reitera la eliminación de dicho plano, además de la eliminación de cualquier referencia a la protección de dichos bienes».**

En relación a este punto, en lo que respecta a la documentación escrita aportada, el presente informe ya ha analizado tanto las fichas de los edificios de interés incluidas como anexo de la memoria como la regulación establecida en las ordenanzas, por lo que no se realiza ninguna consideración más al respecto.

En cuanto al plano PI-8, este se mantiene en la documentación aportada, bajo la denominación de «Edificios de Interés» en el que se señala la ubicación de los edificios en los que se han detectado diferentes «grados de interés». Al tratarse simplemente de un plano de información a través del cual se pretende señalar los edificios en los que se ha detectado un cierto nivel de interés arquitectónico con el objeto de fomentar su conservación, sin que en ningún caso suponga una obligación añadida para los propietarios, no se realiza ninguna consideración más al respecto.

El reparo se considera subsanado.

> **«Con respecto a las categorías de SNUE, decir que, a la hora de la clasificación de dichos terrenos, se atenderá a lo regulado en la legislación sectorial correspondiente, clasificando como SNUE únicamente los Cauces Públicos y el Dominio Público correspondiente, el SNUE Protección Red Natura 2000, el SNUE Protección Sistemas de Comunicaciones e Infraestructuras, y dentro de la categoría de SNUE Protección de Riesgos, se debería incluir el riesgo por incendio forestal, por riesgo geológico y por inundación del río Perejiles, donde se debería delimitar únicamente el área de flujo preferente de dicho río y no la correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años. A título informativo se deberá delimitar la avenida de 500 años pero no es correcto considerarla como SNUE. Si bien, como se ha comentado anteriormente, la identificación de los ámbitos legalmente integrados en el SNUE, al ser un contenido complementario, este se deberá entender a título informativo, y como tal, recogerse en los planos de información. En este caso, aparecen delimitados en los planos de ordenación, debiendo subsanarse dicho reparo. Además, se pone de manifiesto la discrepancia entre las categorías de SNUE establecidas en los distintos documentos presentados».**

Se constata que se ha corregido la documentación aportada en el sentido establecido por el Acuerdo. Se aporta un plano de información PI-10 denominado «Estructura territorial y protecciones sectoriales» en el que se indican los diferentes ámbitos de suelo no urbanizable especial existentes en el municipio, diferenciando, ZEPA/LIC, Cauces y Zona de Policía de Aguas, Zona de Flujo Preferente, Áreas Arboladas, Terrenos con pendientes superiores al 25% y Dominio Público de Carreteras. Por su parte, en la Memoria se asocia la protección de Red Natura 2000 (SNUE-EN) con los terrenos de ZEPA y LIC, protección de riesgos diferenciando riesgo natural de incendio forestal (SNUE-R/IF) que se asocia con las áreas arboladas, el riesgo natural de inundaciones (SNUE-R/IN) que incluye la zona de flujo preferente, y el riesgo natural geológico (SNUE-R/GE) que incluye los terrenos con pendientes superiores al 25%. Por último, dentro de las protecciones sectoriales y complementarias (SNUE-SE/SC), se diferencia la categoría de cauces y zona de policía de aguas y protección de infraestructuras. La misma relación se observa en las Ordenanzas, por lo que se ha corregido la discrepancia que se detectó entre los diferentes documentos aportados anteriormente.

Si bien es cierto que la delimitación de las categorías de riesgo geológico y riesgo por incendios no se basan en un estudio del riesgo existente, se podría entender justificada la asociación que se hace a los terrenos con pendientes superiores al 25% y a las áreas arboladas respectivamente ya que se está realizando

una clara remisión a la disposición adicional primera del TRLUA, que establece las áreas que tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento.

Al mismo tiempo se señalan en el plano PI-10 las afecciones existentes como son las derivadas de la legislación de carreteras y los terrenos considerados inundables por el río Perejiles (T-500) conforme el visor SITEbro.

El reparo se considera subsanado.

«En la documentación administrativa aportada, se constata la emisión del informe por parte de INAGA, siendo este favorable. Con respecto al sometimiento a nueva información pública, al contar dicha zona con todos los servicios urbanísticos y considerarse como suelo reglado, se considera no necesario someterlo a una nueva información pública. Sin embargo, faltaría la emisión del informe por parte de CHE».

Este reparo hace referencia a la inclusión de la parcela 45 del polígono 6 en el suelo urbano, aspecto que ya se ha analizado anteriormente en el presente informe.

QUINTO.- Como conclusiones finales del presente acuerdo cabe considerar las siguientes:

—Se pueden considerar subsanados los reparos establecidos en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo del 13 de noviembre de 2018 conforme a los criterios señalados en el presente informe, considerando válida la documentación presentada como «Delimitación de Suelo Urbano de Villalba de Perejil, Documento Refundido (mayo 2019)».

—Se deberá eliminar el punto 5 del artículo 54 por no considerarse aplicable en el marco de una Delimitación de Suelo Urbano.

—Se deberá completar el punto 6 del artículo 54, incluyendo la parcela 45 polígono 6 a la calle Barranco y la Plaza Baja como ámbitos susceptibles de autorización de CHE previa a los desarrollos consecuencia de esta Delimitación, tal y como se desprende del informe de CHE de fecha 19 de febrero de 2019.

En este punto, y en aras del principio de economía y eficacia procedimentales, se acuerda que dichas correcciones se lleven a efecto por el propio Consejo Provincial de Urbanismo, como ejecución del presente acuerdo, en el momento de la publicación en el Boletín Oficial de las ordenanzas urbanísticas de la Delimitación de Suelo Urbano de Villalba de Perejil.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Villalba de Perejil, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Villalba de Perejil.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las Ordenanzas urbanísticas con las correcciones señaladas en el fundamento de derecho quinto, en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón*.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

ODENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL SNUE

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.º *Naturaleza.*

1. La presente Delimitación de Suelo Urbano (DSU) es el instrumento de ordenación de Villalba de Perejil, y de conformidad con la legislación urbanística vigente [art. 69 bis de M-LUA-2013]:

—Identifica el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano, a los que se aplicará el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que cuentan con servicios urbanísticos suficientes (red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la

conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir) y las parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

—Establece las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando las insuficiencias de este.

—Formula Ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.

—Identifica el perímetro de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial.

—Contiene las ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial que lo precisa, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial.

2. La presente Delimitación de Suelo Urbano (DSU) se redacta, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en lo sucesivo LUA), Ley 4/2013 de 23 de mayo que modifica la LUA-2009, Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Presidencia del Gobierno de Aragón, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA núm. 54 de 19 de marzo de 2012), Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (RDL 2/2008, de 20 de junio), Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón) en los artículos que mantienen su vigencia (en adelante RPUA), los artículos no desplazados expresamente del R.D. 3288/1978,de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU) y el R.D. 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RDU), Ley 24/2003 de medidas urgentes de política de vivienda protegida (BOA núm. 156 de 31/dic/2003) y sus modificaciones (BOA núm. 40 de 7/abr/2008), Ley 4/2009 de Ordenación del Territorio de Aragón, Ley 6/1998 de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 7/2006 de protección ambiental de Aragón, Ley de Carreteras y Ley de Carreteras de Aragón (Ley 8/1998), y sus Reglamentos, etc...

3. Las disposiciones contenidas en la Delimitación de Suelo Urbano (DSU) se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior [LUA-38.2]. Si alguna de las materias objeto del DSU estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

Art. 2.º *Ámbito material y territorial.*

El Delimitación de Suelo Urbano afectará una vez aprobada a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares dentro de su ámbito territorial. Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos ámbitos de gobierno para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la presente DSU, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

Art. 3.º *Vigencia.*

1. La Delimitación de Suelo Urbano (DSU) será inmediatamente ejecutiva una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Ordenanzas, y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión [LUA-76].

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

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión aprobados con arreglo a las determinaciones del anterior planeamiento urbanístico de aplicación y pendientes de ejecución producirán sus efectos con las condiciones que establece la LUA.

Art. 4.º *Efectos de la Delimitación de Suelo Urbano (DSU).*

1.La Delimitación de Suelo Urbano (DSU) es pública, ejecutiva y obligatoria.

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

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

4.La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de la DSU, y la vinculación a sus determinaciones de los terrenos afectados por ellas, así como de los proyectos de obras ordinarias de urbanización que lo complementen.

Art. 5.º *Documentos integrantes de la Delimitación de Suelo Urbano (DSU).*

1.A los efectos del desarrollo y aplicación de la DSU, los documentos integrantes de la misma tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con LUA-69bis.

2.La Memoria Justificativa de la delimitación de suelo urbano propuesta, con referencia a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente.

3.Los planos de Información topográfica a escala mínima 1:5.000 y con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes. en los que queda reflejada la situación del territorio y realidad urbana actual del municipal de la que parte la DSU para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa a la DSU.

4.Los planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y áreas tipológicas homogéneas del suelo, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación y complementan por tanto los preceptos integrados en las Ordenanzas Urbanísticas y Ambientales. Comprenden:

—plano a escala mínima 1:2.000 del perímetro del suelo urbano apoyado en puntos perfectamente definidos y relacionados.

—plano a escala mínima 1:2.000 de las alineaciones y rasantes del sistema viario.

—plano topográfico a escala mínima 1:5.000 y con curvas de nivel de cinco en cinco metros, de los ámbitos de suelo no urbanizable especial.

5.Las Ordenanzas Urbanísticas y Ambientales constituyen el documento en el que se fijan normativamente las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Art. 6.º *Obligatoriedad de la observancia de la DSU.*

La Delimitación de Suelo Urbano (DSU) afectará una vez aprobada a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio de Villalba de Perejil, en los términos establecidos por LUA-72. Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos ámbitos de gobierno para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente DSU, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

Art. 7.º *Interpretación de los documentos de la DSU.*

1.La interpretación de los documentos de la DSU se hará atendiendo a su contenido escrito y gráfico y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. Con carácter general, prevalecerán los textos sobre las representaciones

gráficas y, dentro de estas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real. En todo caso, cada documento de la DSU prevalecerá sobre los restantes en los contenidos a los que se refiera específicamente.

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

3. En los casos de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la preservación de la imagen urbana, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés general consagrado en el art. 32.2 de la Constitución Española.

4. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes de la DSU o entre estos, podrán corregirse mediante el procedimiento regulado en los arts. 135 y 136 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA) en relación con el 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificado por Ley 4/1999 de 13 de enero (en adelante LPC).

5. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que conste las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de la DSU.

Art. 8.º *Grafismos.*

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

2. La significación exacta de los grafismos utilizados por la DSU es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Ordenanzas que forman parte de la misma.

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

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

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

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

Art. 9.º *Modificaciones de la Delimitación de Suelo Urbano.*

1. Podrá modificarse la DSU cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones.

Las modificaciones de la DSU no variarán sustancialmente ninguno de los aspectos referentes a la ordenación estructural, y se limitarán a introducir alteraciones aisladas de sus determinaciones.

2. Supuestos de modificación:

- Apertura de nuevo viario local y/o supresión de viario local previsto
- Modificación de alineaciones.
- Nueva ubicación de equipamientos.
- Alteraciones de usos o intensidades previstas.
- Modificaciones de áreas tipológicas homogéneas.

3. Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general. Su contenido tendrá un grado de precisión similar al de la DSU que modifica.

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

TÍTULO SEGUNDO

EFICACIA Y DESARROLLO DEL DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art.10. *Administración actuante y competencias.*

1. El Ayuntamiento de Villalba de Perejil constituye la Administración actuante en todo aquello que no esté expresamente atribuido a otras Administraciones y sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas Ordenanzas.

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

a) De carácter general

—La adecuación de la actuación municipal a la DSU, en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

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

—La potenciación de la participación ciudadana.

d) En relación con la conservación y la edificación

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

Art. 11. *Instrumentos de actuación urbanística.*

Para el desarrollo de la DSU conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante instrumentos de ordenación urbanística.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO

Art. 12. *Desarrollo de la Delimitación de Suelo Urbano (DSU).*

El desarrollo de la DSU se efectuará con arreglo a las determinaciones de la LUA y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas Ordenanzas, mediante la formulación de Estudios de Detalle.

Art. 13. *Estudios de Detalle.*

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

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

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

a) Planos copia de la documentación de la DSU que desarrollen.

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

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

d) Plano de parcelas propuestas.

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

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

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 14. *Clases de proyectos.*

La ejecución material de las determinaciones de la DSU se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

a) De edificación.

b) De actividades e instalaciones.

Art. 15. *Condiciones generales de los proyectos técnicos.*

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

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

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

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

Art. 16. *Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias.*

En suelo urbano las necesidades de urbanización se resolverán mediante 'Proyectos de Obras Ordinarias', tanto para las obras aisladas previstas como para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes. En todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

Art. 17. *Proyectos de edificación.*

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

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

Art. 18. *Proyectos de actividades e instalaciones.*

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

2. Dichos proyectos estarán redactados por facultativos competentes, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y las ordenanzas que lo desarrollen. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón, Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

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

TÍTULO TERCERO

TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 19. *Títulos habilitantes: definición, efectos, control.*

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

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

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

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

Art. 20. *Licencia municipal.*

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

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

a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

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

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

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

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

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

g) Otros supuestos establecidos por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

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

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

5. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica o Entidades de Derecho Público están sujetas a licencia municipal o decla-

ración responsable en su caso, salvo en los supuestos contemplados en el art. 244 de la LUA.

6. Tipos de licencia:

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

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

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

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

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

• Licencia de ocupación (primera utilización de edificios y modificación de uso de estos, cuando no precisen de licencia ambiental ni de apertura)

• Licencias de parcelación o de segregación

7. No están sujetos a licencia previa:

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

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

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

d) Con arreglo al art. 34.6 de la Ley 9/2014 de Telecomunicaciones:

• La instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.

• Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

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

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

Art. 21. *Declaración responsable en materia de urbanismo.*

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

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

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

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

• Renovación de instalaciones en las construcciones.

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

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

• La instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

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

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

La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la infraestructura o estación radioeléctrica a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, y, en general, de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

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

• La identificación y ubicación de su objeto.

• La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

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

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

Art. 22. *Comunicación previa en materia de urbanismo.*

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

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

• La identificación y ubicación de su objeto.

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

CAPITULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 23. *Alineaciones y rasantes.*

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

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

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

Art. 24. *Resolución, criterios y tasas.*

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

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

El pago de las referidas tasas no prejuzga, en ningún caso, la concesión de la licencia.

Art. 25. *Implicaciones de la licencia para el titular.*

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

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

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

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

d) Instalar y mantener en buen estado de conservación las vallas protectoras.

Art. 26. *Caducidad de la Licencia.*

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

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

a) Por desistimiento del solicitante.

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

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

d) Por transcurso del plazo de ejecución fijado en la licencia, o en su defecto dos años desde la fecha de notificación de la licencia u orden de ejecución.

3. La declaración de caducidad producirá:

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

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

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

Art. 27. *Adecuación de las obras al Proyecto.*

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

Art. 28. *Requisitos de ejecución de las obras.*

1. Condiciones de seguridad y solidez de las obras.

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

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

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

2. Vallas de precaución. Lonas o redes.

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

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

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

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

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

3. Precaución durante la ejecución de las obras.

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

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

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

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

4. Andamios, cordeles y elementos auxiliares.

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

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

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

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

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

5. La inspección de las obras.

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

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

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

6. Ritmo y plazo de ejecución de las obras.

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

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

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

7. Fiscalización de las obras terminadas.

Terminadas las obras, el concesionario de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en un plazo no superior a un mes, acompañando a dicha comunicación un certificado extendido por el director técnico de las obras que acredite que estas se han realizado de acuerdo con el Proyecto aprobado, o exprese, en su caso, las modificaciones que se hubiesen introducido. Esta documentación deberá ir acompañada de una fotografía de las obras realizadas, para su archivo en las oficinas municipales.

Comunicada al Ayuntamiento la terminación de las obras, los técnicos municipales girarán una visita de inspección final e informarán al Ayuntamiento.

Art. 29. *Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma.*

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

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

3. Si las obras en ejecución fueran compatibles con la ordenación vigente, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. En el caso de no solicitarse licencia, el Ayuntamiento actuará de conformidad con el artículo 265.1.b) in fine de la LUA.

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

Sección 1.ª — Obras Menores

Art. 30. *Definición.*

1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan modificación estructural de los edificios, alteración del volumen o superficie edificada superior al 10%, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior de fachadas, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de elevado presupuesto.

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

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

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

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

Art. 31. *Supuestos de obra menor.*

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

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

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

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

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

4. Otras obras menores:

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

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

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

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

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

Art. 32. *Requisitos documentales y técnicos.*

1. Con carácter general:

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

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

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

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

e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

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

g) Estudio de tratamiento y gestión de residuos de construcción y demolición.

2. Documentación específica:

a) Obras de conservación y mantenimiento:

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

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

• Fotografías (en caso de exteriores).

b) Obras de acondicionamiento menor:

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

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

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

c) Cerramiento de fincas:

• Plano de emplazamiento y plano indicando distancias a calles o caminos

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

• Fotografías de la finca

d) Otras obras menores:

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

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

• Fotografías.

Art. 33. *Procedimiento.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Deberá presentarse la preceptiva comunicación convenientemente cumplimentada de acuerdo con el artículo anterior [letras a) hasta d)].

• El sello de registro de entrada mediante diligencia del órgano competente para conocer de la actuación comunicada equivaldrá al «enterado» de la Administración Municipal, salvo que se diera el supuesto de documentación incompleta.

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

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

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

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

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

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

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

Sección 2.ª — Obras Mayores

Art. 34. *Definición.*

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

Art. 35. *Supuestos de obra mayor.*

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

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

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

3. Obras de rehabilitación de edificios: Son obras cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorable para facilitar la conti-

nuidad en su utilización; para ello podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniéndose, en todo caso, sus características morfológicas y su volumen edificado.

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

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

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

Art. 36. *Requisitos documentales y técnicos.*

1. Con carácter general:

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

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

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

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

e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

2. Documentación específica:

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

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

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

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

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

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

• En caso de presentar Proyecto Básico, este incluirá:

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

—Presupuesto estimativo por capítulos.

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

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

• En caso de Proyecto de Ejecución, deberá aportarse:

—Instalaciones.

—Pliego de condiciones.

—Presupuesto y mediciones detalladas por partidas.

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

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

—Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (s/. RD 105/2008 y Decreto 262/2006 del Gobierno de Aragón).

—Descripción fotográfica (18 por 24) del estado de la finca y sus colindantes, cuando se considere necesario.

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

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

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

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

Art. 37. *Procedimiento.*

1. Será el estipulado en el artículo 34.

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

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

Art. 38. *Licencia de primera ocupación.*

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

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

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

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

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

c) Certificado de Sanidad, cuando proceda.

d) Recibo de tasas correspondientes, en su caso

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

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

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

Art. 39. *Licencia para movimiento de tierras.*

1. Los movimientos de tierra limitados a nivelación, rellenos, y compactados, tendrán la consideración de obra menor. La solicitud cumplirá los requisitos especificados en el art. 41.1 [letras a) hasta d)].

2. Cuando los movimientos de tierras conlleven la ejecución de zanjas o vaciados del terreno, la solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 41.1, irá firmada también por el técnico responsable de la dirección de las obras y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

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

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

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

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

3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 46.

Art. 40. *Licencias de vallas y andamios.*

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

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

a) Plano o croquis que comprenda:

—Emplazamiento.

—Situación de la obra.

—Indicación de metros lineales a ocupar de vía pública.

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

3. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 46.

Art. 41. *Licencia de instalación de grúas (auxiliares de edificación).*

1. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 41.1, deberá ir acompañada de un proyecto redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial cuando sea preceptivo, con los requisitos exigidos por la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEMetros cuadrados, que además de su contenido específico comprenda los siguientes documentos:

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

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

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

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

—Estudio de Seguridad y Salud.

2. El procedimiento de tramitación y resolución será el estipulado en el artículo 46.

CAPÍTULO III. LICENCIA AMBIENTAL DE ACTIVIDAD CLASIFICADA Y DE APERTURA

Art. 42. *Licencia ambiental de actividad clasificada. Finalidad y tramitación.*

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

toda clase de establecimientos, instalaciones, actividades y usos que, a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, puedan ser causa de los perjuicios y molestias enumerados al inicio.

2. Los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa (LUA-235).

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

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

Art. 43. *Licencia de apertura. Definición y tramitación.*

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

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

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

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

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

• Abono de la Tasa.

• Certificado de Sanidad, cuando proceda.

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

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

• Fotocopia de la concesión de la licencia urbanística.

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

• Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones.

Art. 44. *Apertura de establecimientos sujetos a «declaración responsable» o «comunicación previa» y control a posteriori de la actividad. Definición y tramitación.*

1. Están sujetas al procedimiento de «declaración responsable» o «comunicación previa» y control a posteriori de la actividad determinadas actividades, en función de su carácter inocuo o su escaso riesgo para la salud y seguridad de las personas

y bienes que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni supongan uso privativo ni ocupación de bienes de dominio público, conforme determina la Ley 12/2012 (y modificaciones posteriores en su caso), las cuales no requerirán de previa licencia municipal para su ejercicio.

Estas actividades no se someten a un régimen de autorización estableciéndose el control «a posteriori» de la actividad.

2. Concretamente, se somete a comunicación previa la apertura, instalación, ampliación o modificación de las actividades, siempre que concurran la totalidad de las siguientes condiciones:

a) Que el local se encuentre en condiciones reales de funcionamiento al tiempo de presentar la comunicación previa por no precisar de la ejecución de obra alguna para el ejercicio de la actividad, o que, necesitando ejecución de obra, ésta no requiera de proyecto técnico conforme a la legislación vigente.

b) Que la actividad de que se trate esté dentro de un uso permitido o tolerado, de acuerdo con el planeamiento urbanístico o las Ordenanzas municipales.

c) Que no precisen de licencia ambiental de actividad clasificada.

d) Que no tenga incidencia en el patrimonio histórico-artístico o supongan uso privativo u ocupación de dominio público.

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

3. Documentación.

3.1 Con carácter general, para todos los supuestos, la comunicación previa deberá efectuarse mediante instancia presentada en el Ayuntamiento, debidamente cumplimentada y acompañada de la siguiente documentación:

a) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del solicitante.

b) Memoria descriptiva de la actividad que se va a desarrollar.

c) Planos acotados y a escala de emplazamiento y de planta en la que se reflejen las dimensiones y características del local, así como la ubicación de los accesos, medios de protección contra incendios previstos, e instalaciones (higiénico-sanitarias, de ventilación, etc.).

d) Fotografías del interior y exterior del establecimiento.

e) Certificado suscrito por técnico competente acerca de la justificación urbanística y técnica relativa a la adecuación de la actividad al régimen de compatibilidad de usos que corresponda en función de la categoría, situación y normativa aplicable.

f) En caso de que el local disponga de instalaciones de climatización, equipos de acondicionamiento de aire o cualquier otro tipo de aparato similar, deberá aportarse certificado suscrito por técnico competente en que se recojan los niveles de emisión de ruidos y vibraciones procedentes de dichas fuentes (incluyendo los niveles transmitidos al exterior, locales colindantes situados a nivel y viviendas superiores).

3.2 Para la realización de las obras que no precisen de proyecto se deberá aportar documento suscrito por técnico competente, que tenga, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Memoria descriptiva del local donde se justifique la inecesariedad de Proyecto técnico y en el que consten las características constructivas y de distribución del mismo, así como las instalaciones existentes en su caso, describiéndose de forma detallada la actividad que se vaya a desarrollar, su horario y niveles de ruidos y vibraciones previstos.

b) Justificación del cumplimiento de las medidas higiénico-sanitarias mínimas exigibles para el uso previsto según el DSU y resto de normativa aplicable. Se definirá el número y disposición de los aseos necesarios, así como el sistema de ventilación previsto.

c) Justificación del cumplimiento de la normativa vigente de aplicación, y en particular de la normativa de accesibilidad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

3.3 En el supuesto de que se disponga de licencia de obras concedida, la solicitud de comunicación previa no requerirá la presentación de los documentos incluidos en el proyecto.

4. Cambio de titularidad de la actividad

En el caso de cambio de titularidad de actividad autorizada por licencia o comunicación previa que no impliquen ampliación, cambio ni modificación de la actividad, será precisa la previa puesta en conocimiento de esta transmisión al Ayuntamiento acompañando la siguiente documentación:

a) Instancia suscrita tanto por el anterior como por el nuevo titular.

b) Fotocopia del DNI o Tarjeta de Identificación Fiscal del nuevo titular.

5. La comunicación previa, acompañada de toda la documentación exigida, permitirá el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e Inspección atribuidas a la Administración Municipal.

En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

6. Los servicios municipales girarán visita de comprobación levantando la correspondiente acta para verificar el cumplimiento de los requisitos previstos para el ejercicio de la actividad.

En cualquier momento el Ayuntamiento podrá, a iniciativa propia o previa denuncia, proceder a la inspección de las actividades iniciadas conforme al régimen de comunicación previa, al objeto de comprobar su correcto funcionamiento, la veracidad de los datos contenidos en la documentación aportada, o cualquier otra cuestión relativa al establecimiento, dentro del ámbito de las competencias municipales.

7. Se estará a lo dispuesto la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en lo relativo a apertura de establecimientos sujetos a «declaración responsable» o «comunicación previa» y control a posteriori de la actividad, y en su caso a las disposiciones legislativas que la completen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO IV. TRAMITACIONES ESPECIALES

Art. 45. *Tramitación genérica de actividades en suelo no urbanizable.*

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

Art. 46. *Licencias de parcelación o segregación.*

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

2. Las licencias de parcelación en suelo urbano son autorizaciones para dividir terrenos.

La solicitud deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:

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

b) Memoria en la que:

—Se describa la finca que se trate de dividir.

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

—Se indiquen las condiciones de edificabilidad de las parcelas.

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

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

TÍTULO CUARTO
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 47. *Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General.*

1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido en la legislación estatal de suelo y en la LUA, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo. [LUA-10].

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

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

• Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, esto es cuando las parcelas (edificadas o no) cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento, o esté ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determina la LUA.

3. La delimitación del suelo urbano establece el régimen jurídico correspondiente.

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

CAPÍTULO I. DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Art. 48. *Delimitación del Derecho de Propiedad.*

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

Art. 49. *Derechos y deberes de los propietarios del suelo y/o promotores de la urbanización.*

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

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

3. Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios, conforme a las zonas (áreas tipológicas homogéneas) establecidas por la DSU.

4. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece la DSU, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la condición de «solar» (sin perjuicio de LUA-27), salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación con arreglo a LUA-239 y 240.

5. Los propietarios de terrenos en suelo urbano deberán:

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

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

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

Art. 50. *Transmisión del suelo.*

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

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES

Art. 51. *Estructura general de la ordenación urbanística del territorio.*

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

a) Dotaciones (de dominio y uso públicos):
• comunicaciones y viario.
• espacios libres.
• equipamiento comunitario.
• infraestructuras y servicios técnicos.
• espacios de protección de dotaciones.
c) Zonas (aprovechamientos privados):
• Casco Antiguo (CA).
• Parcelas de Ordenación Libre (POL).

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (SU)

Art. 52. *Definición.*

La DSU delimita como suelo urbano el que, por su situación, urbanización, o inclusión legitima en áreas consolidadas por la edificación merece tal consideración, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 12 de la LUA.

Art. 53. *Solares.*

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

• Que estén urbanizadas con arreglo a la DSU, teniendo señaladas alineaciones y rasantes

• Que, para su edificación, no deban cederse terrenos para destinarlos a viario público (regularizar alineaciones o completar la red viaria), espacios libres o equipamientos

• Que cuenten con los servicios urbanísticos suficientes, a saber: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. En este caso, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de veinte metros

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

Art. 54. *Régimen de actuaciones en Suelo Urbano (SU).*

1. En las presentes Ordenanzas Urbanísticas y en los planos correspondientes queda determinado el Suelo Urbano que se considera en esta DSU.

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

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

—Renovación parcial o total de la edificación.

—Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.

—Cambio de uso.

—Reurbanización y mejora.

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

5. (Apartado suprimido de conformidad con el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 26 de julio de 2019)

6. Las licencias urbanísticas para los terrenos colindantes con la calle Barranco y la Plaza Baja, así como la parcela 45 del polígono 6, deberán contar con la correspondiente autorización de obras por parte de la C.H.E. (Apartado completado de conformidad con el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 26 de julio de 2019)

CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)

Art. 55. *Definición y régimen general.*

1. La DSU incluye en esta categoría, siempre y cuando los valores en ellos concurrentes se hayan puesto de manifiesto en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural, los terrenos siguientes (art. 69bis.3 y art. 19 de M-LUA/2013):

—El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

—Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.

—Los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

2. Asimismo, la DSU incluye en esta categoría, los terrenos siguientes (DA-1ª de M-LUA/2013):

—Las riberas y la zona de policía de cien metros de anchura de las márgenes en los cauces de corrientes continuas.

—Los terrenos situados en una zona de doscientos metros de anchura desde la cota correspondiente al mayor nivel ordinario de las aguas en las lagunas, estanques naturales y embalses superficiales.

—Los terrenos situados en una zona de diez metros de anchura a cada lado de las áreas arboladas que formen un ribazo o hilera de arbolado de longitud superior a cien metros.

—Las áreas arboladas compactas con densidades de arbolado superiores a un árbol por cada treinta metros cuadrados, siempre que no sean objeto del cultivo agrícola.

—Los terrenos con pendiente media superior al veinticinco por ciento.

3. El suelo no urbanizable especial delimitado por la DSU podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

4. En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental (s/. R.D.1302/1986 de 28/jun, de Evaluación de Impacto Ambiental; Modificación por RDL 9/2000, de 6 de octubre; Reglamento R.D.1131/1988 de 30/sep; Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la DGA, de Evaluación de Impacto Ambiental; Ley 7/2006 de 22 de junio de protección ambiental de Aragón).

Art. 56. *Áreas en Suelo no Urbanizable Especial.*

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

A. Protección del ecosistema natural (SNUE-EN)

Comprende los terrenos excluidos de la transformación urbanística al amparo de la legislación de protección ambiental y planificación ambiental o territorial por sus valores naturales.

Se distinguen las siguientes categorías:

Zona de Especial Protección de la ‘Red Natura 2000’ (SNUE-EN/RN):

Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPAs) y Lugar de Interés Comunitario (LICs). Incluye las áreas delimitadas a propuesta de la Diputación General de Aragón con la denominación de:

• Lugar de Interés Comunitario de «Muelas del Jiloca: El Campo - La Torreta».

• Zona de Especial Protección para las Aves «Muelas del Jiloca: El Campo - La Torreta».

B. Protección de riesgos (SNUE R).

Comprende aquellos terrenos no susceptibles de transformación urbanística por su peligrosidad para la seguridad de las personas y bienes, motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole. Para su identificación se consultarán los mapas de susceptibilidad de riesgos de Aragón. Se distinguen las siguientes categorías:

Riesgo natural de incendio forestal (SNUE-R/IF).

a) Áreas arboladas.

Incluye aquellos terrenos situados en una zona de diez metros de anchura a cada lado de las áreas arboladas que forman un ribazo o hilera de arbolado de longitud superior a cien metros y las áreas arboladas compactas con densidades de arbolado superiores a un árbol por cada treinta metros cuadrados, que no sean objeto del cultivo agrícola. Las escasas parcelas con esta clasificación se localizan sobre sectores al Norte del municipio. Se consideran áreas con 'riesgo de incendio'.

Riesgo natural de inundaciones (SNUE-R/IN).

b) Áreas inundables (periodo de retorno 500 años).

Incluye la 'zona de flujo preferente'.

Las 'áreas inundables con periodo de retorno de 500 años', no se consideran dentro de esta categoría, si bien les será de aplicación el RDPH.

Riesgo natural geológico (SNUE-R/GE).

c) Terrenos con pendientes superiores al 25%.

Recoge las superficies ocupadas por los terrenos con pendiente media superior al 25%, que por lo general se localizan sobre los estratos calizos y margosos de la margen izquierda del río Perejiles. Se consideran áreas con 'riesgos geotécnicos'.

C. Protecciones sectoriales y complementarias.

Comprende terrenos incompatibles con su transformación urbanística en aplicación la legislación sectorial de protección o policía de dominio público. Se pueden distinguir las siguientes categorías:

Cauces y zona de policía de aguas (SNUE-SE/SC).

Incluye los cauces y la zona de policía de cien metros de anchura de las márgenes de los cauces de corrientes continuas (en este caso, el único que presenta dicha cualidad es el río Perejiles).

Protección infraestructuras (SNUE-SE/SC).

Comprende las zonas de protección de las infraestructuras viarias y energéticas que discurren por el municipio.

Art. 57. *Condiciones generales de protección en las categorías:*

—Zona de Especial Protección del ecosistema natural: «Zona de Especial Protección de la Red Natura 2000 (SNUE-EN/RN): 'Zona de especial protección para las Aves' (ZEPAs) y 'Lugar de Interés Comunitario' (LICs)».

—Zona de especial protección de Riesgos Naturales: de inundación 'Áreas inundables' (SNUE-R/IN), de incendio 'Áreas arboladas' (SNUE-R/IF) y geológico 'Terrenos con pendientes superiores al 25%' (SNUE-R/GE).

1. En estas categorías del Suelo No Urbanizable Especial se aplicarán las condiciones de protección establecidas en su normativa sectorial y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

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

a) La incorporación a esta clase de Suelo No Urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como No Urbanizable en cualquiera de sus categorías.

b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público relacionados con el medio natural, y compatibles con este.

c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

3. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

4. En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de caza, pesca, montes, espacios naturales, atmósfera, agua, información y educación ambiental, prevención y protección ambiental, y residuos.

Art. 58. *Condiciones específicas de la Zona de especial protección de Riesgos Naturales geológicos 'Terrenos con pendientes superiores al 25%' (SNUE-R/GE).*

Independientemente de la tipología de cobertura vegetal de la que dispongan las parcelas objeto de esta categoría, todas las construcciones que se realicen sobre parcelas con pendientes superiores al 25% deben disponer previamente de un estudio geotécnico que incluya los ensayos necesarios para determinar los posibles problemas de colapso del terreno y en el que se compruebe la idoneidad de la solución adoptada para que el terreno soporte las cargas a las que va a ser requerido.

Art. 59. *Condiciones específicas de la Zona de especial protección de Riesgos Naturales: de inundación 'Áreas inundables' (SNUE-R/IN).*

1. En la zona de flujo preferente y en las áreas inundables con periodo de retorno de 500 años será de aplicación el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica aprobado por el Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación: caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (RDPH/2016), en suelo afectado

por riesgos de inundación cartografiados en los Mapas de Peligrosidad y Riesgo del Sistema Nacional de Cartografía de las Zonas Inundables (SNCZI) se observará lo siguiente:

• En el 'Dominio Público Hidráulico' (DPH) no se admitirá ningún tipo de edificación, pudiendo no obstante acondicionarse espacios libres, siempre con criterios de mínima intervención y de protección del 'dominio público hidráulico'.

Dichas actuaciones estarán sujetas a la autorización de la C.H.E.

• La 'Zona de Servidumbre' (ZS) deberá quedar exenta de edificaciones e impedimentos a su uso público peatonal.

• En la 'Zona de Flujo Preferente' (ZFP) y 'Zona Inundable' (ZI) establecidas en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), fuera del DPH y ZS, se estará a lo dispuesto en los artículos 9.bis y 14.bis. del RDPH/2016 respectivamente.

Se permite la construcción de nuevas edificaciones y cambios de uso bajo ciertas limitaciones incluidas en dichos artículos.

2. Se incorporan a la información de la DSU los 'Mapas de Peligrosidad y Riesgo' del SNCZI, que engloban tanto la 'zona de flujo preferente' (ZFP) como las 'zonas inundables' (ZI) con periodos de retorno de 100 y de 500 años.

3. En la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, las construcciones y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

4. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos.

5. Previamente a la construcción de cualquier infraestructura o edificación que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.

Art. 60. *Condiciones específicas de cauces y zona de policía de aguas (SNUE-SE/SC).*

1. En la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o

embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, las construcciones y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. Se estará a lo dispuesto en el RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TR-LA) y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico «Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica aprobado por el Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación: caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales» (RDPH/2016)

3. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección del dominio público hidráulico, se definen los siguientes conceptos según los art. 4, 8 y 9 del RDPH:

• Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (art. 4 del TR-Ley de Aguas).

• Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

• Zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

• Vía de intenso desagüe es la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

4. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el art. 92 TR-Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

• A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.

• A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

5. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por le Ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua. Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de 100 metros, contados a partir de ambos límites cauce natural.

Se estará a lo dispuesto por la Ley 29/1985 de 2/ago, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH/2016) (R.D. 849/1986 de 11/abr, modificado por el RD 638/2016, de 9 de diciembre), que establecen una zona de servidumbre de uso público de 5 m, y una zona de policía, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m de las orillas. Igualmente se estará a lo dispuesto en la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del dominio público hidráulico, de los retornos al citado dominio público hidráulico y de los vertidos al mismo.

6. La zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado

y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca, que sólo la otorgará en casos muy justificados, y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas Ordenanzas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

7. En la zona de policía, de acuerdo con la normativa sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

• Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

• Extracciones de áridos.

• Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

• Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

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

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

8. En la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, las construcciones y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

9. Las obras y construcciones que vayan a realizarse y que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el art. 78.1 del RDPH/2016, no requerirán autorización del Organismo de Cuenca siempre que se lleven a cabo de acuerdo con la presente DSU.

No obstante, deberán ser comunicadas a la C.H.E. para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9 del RDPH/2016.

10.En cualquier caso, las actuaciones incluidas en la DSU deberán sujetarse a las siguientes previsiones:

1.ª Independiente de lo indicado anteriormente, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

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

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

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

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

3.ª Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del RDPH/2016, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

4.ª Los desarrollos y actuaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable, y que afecten al régimen de los cauces en terrenos de dominio público hidráulico y de

su zona de policía (banda de 100 metros de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico), deberán solicitar autorización expresa al Organismo de cuenca.

11. En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que eliminen o roturen zonas arboladas, o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes. La conservación de los caudales hídricos, aún estacionales, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su restauración cuando haya desaparecido o se haya deteriorado. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de formaciones vegetales de ribera.

Art. 61. *Protección de infraestructuras. Condiciones específicas del sistema de comunicaciones viarias (SNUE-SE/SC).*

1. Para carreteras de la Red de Interés General del Estado, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus reglamentos (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre).

2. Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).

3. Se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras, ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial,

previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

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

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

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

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

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

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

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

Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

—50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas

—25 m. en carreteras de la Red Nacional.

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

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

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

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

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

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

Art. 62. *Protección de infraestructuras. Régimen en lugares próximos a líneas eléctricas de A.T. (SNUE-SE/SC).*

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (BOE núm. 310 de 27/dic/2013), y en su normativa de desarrollo.

2. Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y árboles, así como con los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, están reguladas por la ICT-LAT 07 «Líneas aéreas con conductores desnudos», que regula estos aspectos.

3. Tendidos eléctricos.

Las nuevas líneas eléctricas aéreas y la modificación de las ya existentes se trazarán cuidando su integración paisajística.

Conforme a lo previsto en el artículo 5.4.g) del Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, los anteproyectos y/o proyectos de estas instalaciones deben incluir un apartado en el que se informe sobre las medidas adoptadas, en su caso, para la reducción del impacto paisajístico.

CAPÍTULO V. DOTACIONES

Sección 1.ª — Disposiciones generales

Art. 63. *Definición.*

Las dotaciones reguladas en este Capítulo son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, viales, estacionamientos, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.

Sección 2.ª — Sistema viario

Art. 64. *Definición.*

1. La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el sistema viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.

2. La red viaria básica y la red secundaria tienen por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por la DSU.

Art. 65. *Tipos de vías.*

Se establecen los siguientes tipos de vías:

a) Carreteras (red arterial). Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos (Ley 25/1988 de 29 de julio; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre). Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).

En SNU, las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

—50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas

—25 m. en carreteras de la Red Nacional.

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

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

b) Red básica. Son las vías que forman la estructura general del área urbana, y que relacionan distintas zonas entre sí.

c) Red secundaria. Red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las zonas.

d) Red de acceso a las edificaciones. Son viales de simple acceso y que no permiten el paso a través.

e) Red peatonal. Son viales destinados a tráfico peatonal permanentemente o, mediante restricciones al tráfico rodado (control de horas de carga y descarga, tarjetas de residentes).

f) Vías pecuarias (cabañeras).

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias y Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m. del borde exterior de las mismas.

Sección 3.ª — Dotación de espacios libres

Art. 66. *Definición y clasificación.*

1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes. Comprende también la categoría de áreas deportivas.

2. Se distingue entre «parques públicos», que forman parte de la estructura general, y «jardines públicos», que están al servicio directo de un área o sector.

Art. 67. *Determinaciones.*

1. La localización y extensión de las dotaciones (parques, jardines y zonas deportivas públicas) se fija en suelo urbano.

2. En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de

estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:

• ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.

• altura máxima: 7 m

Sección 4.ª — Dotación de equipamiento comunitario

Art. 68. *Definición y clasificación.*

1. La dotación de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a esta dotación será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).

2. La dotación de equipamiento comunitario se clasifica en los tipos siguientes:

a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.

b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.

c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.

d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.

e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, áreas de servicio, depósitos, etc.

f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

Art. 69. *Determinaciones.*

1. En suelo urbano el DSU determina la localización de cada equipamiento.

2. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten.

TÍTULO V
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DEBERES DE CONSERVACIÓN

Art. 70. *Obligación genérica de conservación de las edificaciones.*

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística (LUA-251).

2. El Alcalde podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en LUA-221 a 228, o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder, de acuerdo con LUA-255 y RDU-10.3.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde s/. LUA-251, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde este alcance; cuando lo rebasaren, y para obtener mejoras de interés general, podrá subvencionarse, de acuerdo con LUA-253 y RDU-11.2.

4. Se entenderán obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según

los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad, y los propios de carácter estético de las presentes Ordenanzas.

b) Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, excluido el valor del suelo (LUA-251).

5. Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaren estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble (LUA-258 a 260), o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (LUA-253).

Art. 71. *Deber de conservación de los edificios.*

1. Los propietarios de inmuebles, además de las obligaciones genéricas de conservación, podrán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma, definidas por las presentes Ordenanzas, para adecuarlos en sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público (LUA-251).

2. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y monumentos de análoga índole (declarados BIC en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ayuntamiento y de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

3. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, será de inmediata aplicación los efectos suspensivos previstos en caso de concesión de licencia.

Art. 72. *Tipos de obras e intervenciones.*

1. En general, deben conservarse los edificios existentes.

2. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio. como deber que corresponde al propietario, como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y consolidación, siempre compatibles con el edificio.

3. Las obras de que son susceptibles los edificios, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:

1.º Conservación.

2.° Restauración. Reconstrucción integral.

3.° Rehabilitación.

4.° Reestructuración.

5.° Reconstrucción elemental.

6.° Obra de nueva planta.

7.º Demolición.

4. Los elementos o partes constructivas o decorativas del edificio que, a efectos descriptivos de las intervenciones anteriores, se tienen en consideración como agregados diferenciables son:

a) Estructuras resistentes.

a.1) Portantes. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc.).

a.2) Sustentantes. La estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc.).

b) Cerramientos.

b.1) Exteriores. Fachadas y medianerías no resistentes.

b.2) Interiores. Tabiques de distribución interior, obras menores de fábrica en jardines. patios, etc.

c) Instalaciones.

c.1) Menores. Agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc.

c.2) Mayores. Elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras mecánicas, aire acondicionado, etc.

d) Acabados o remates. interiores y exteriores.

Tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, impostas, cerrajerías, etc.

5. Aunque las intervenciones que a continuación se detallan se refieren a la globalidad del edificio, para el que dichas obras son necesarias en su conjunto con el fin de su más adecuada conservación o adaptación, es posible que un mismo edificio o inmueble requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados. según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo, tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación del conjunto edificado como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas o elementos de dicha unidad inmueble, dependiendo del estado variable de cada edificación en concreto, y de la inspección que haya de llevarse a cabo en dicha edificación, para determinar el tipo de obras de intervención dominante o particularizada.

Art. 73. *Conservación.*

1. Obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (LUA-184 y sigs.).

2. Dentro del deber de conservar se engloban dos tipos de obras o intervenciones:

a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humildades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores de utilización congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de estas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles, las obras, sustituciones o refuerzos realizados.

3. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines, en general se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que los caracterizan, así como los pavimentos, mobiliario e instalaciones.

Art. 74. *Restauración. Reconstrucción integral*

1. Se trata de obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de estas.

2. Se distinguen dos niveles de intervención:

a) Restauración, o labores de intervención, con estrictos criterios científico, tendentes a la investigación del edificio para devolverle a su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras. artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones, o bien con materiales claramente diferenciados para su reconocimiento. llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen o alterar la tipología, para su utilización interior adecuada a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

b) Reconstrucción integral. Caso extremo de intervención en edificios declarados en ruina, que debiendo ser o habiendo sido demolido en parte o en la totalidad, deberá reconstruirse fidedignamente en todos sus extremos o elementos estructurales, tipológicos y decorativos, tanto interiores como exteriores. Para la reconstrucción se

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

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

Art. 75. *Rehabilitación.*

1. Obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

2. Dentro de las intervenciones de rehabilitación se admiten distintos tipos de obras, dependiendo del estado y características del edificio original.

a) Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas.

b) Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas, que no alteren la tipología espacial del inmueble, ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales.

c) Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

d) Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.

e) Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble, con sustitución o llueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

f) En cualquier caso, deberán guardarse siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico. En especial, serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

g) Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujías, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso se autorizase por las Ordenanzas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

Art. 76. *Reestructuración.*

1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del espacio y volúmenes interiores existentes, incluyéndose la posibilidad de demolición o sustitución parcial de las estructuras internas, sin afectar en ningún caso a las fachadas exteriores ya sus remates, cuando las condiciones de seguridad estructural existentes sean precarias.

2. Dentro de este tipo de intervenciones, se engloba la sustitución con mantenimiento de fachada, cuando el interior del edificio no revista especial interés, según la inspección y pruebas municipales, y su estado sea ruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación, interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada, conservando esta y sus remates o aleros y restaurándola; se autorizan incrementos de volumen, aprovechamiento, pisos nuevos y ampliaciones, según autoricen las Ordenanzas, con total libertad interior como si de obra nueva se tratase a partir de la fachada.

Art. 77. *Reconstrucción Elemental.*

1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del volumen existente, incluso la posibilidad de demolición o sustitución total o parcial, del edificio, incluidas fachadas.

2. En este caso debe realizarse una reedificación aproximada o substancialmente igual a la preexistente demolida total o parcialmente, pero reproduciendo los elementos sustantivos de la fachada y el volumen exterior envolvente, sin aumento de aprovechamiento ni altura, ni alteración de perfiles cuando la DSU no lo permita, aceptándose mayor libertad de distribución interior, y en caso de que la DSU lo autorizase aumento de aprovechamiento interior o ampliaciones.

Art. 78. *Obras de nueva planta.*

1. Obras admisibles en solares vacantes o producto de la demolición de edificios declarados en ruina.

2. Deberán observar las condiciones de edificación establecidas por las presentes Ordenanzas.

Art. 79. *Demolición.*

1. Obras de demolición total de edificios o partes diferenciadas de estos.

2. Obras admisibles como consecuencia de la declaración previa de ruina o informe técnico y determinación municipal acerca del edificio o partes de este.

Art. 80. *Determinación de las obras admisibles.*

Las obras que se podrán o habrán de realizar en cada edificio concreto dependerán de:

a) El estado de conservación del edificio.

b) La documentación aportada del inmueble y su inspección previa por los Servicios Técnicos Municipales.

c) Las Ordenanzas de aprovechamiento aplicables.

Art. 81. *Bienes de interés cultural.*

1. Incluye el conjunto de yacimientos y restos arqueológicos, e inmuebles y elementos declarados 'Bienes de Interés Cultural' (BIC).

2. Será de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, o aquella que le sustituya en la materia, en todas aquellas actuaciones que pudieran afectar al patrimonio cultural aragonés tales como hallazgos de interés, licencias que afecten a Bienes de Interés Cultural declarados, actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico, etc.

Art. 82. *Intervenciones en edificios o elementos impropios.*

1. Cuando el edificio estuviese en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo, se estará a lo dispuesto en LUA-75 y en el Capítulo II del título VI de estas Ordenanzas.

2. Si su inadecuación al ambiente fuese de carácter adjetivo, conforme al mismo artículo de las presentes, podrá imponérsele la supresión de los añadidos impropios o la modificación de su fachada, como condición para obtener la licencia de cualquier obra que se solicitase en él (LUA-75, LUA 218 y LUA 252).

CAPÍTULO II. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Art. 83. *Tratamiento de elementos visibles.*

1. En aplicación de LUA-252, el Alcalde podrá ordenar, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios que, por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1 m de alto, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 3 m de alto medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y

entre ellos elementos estructurales de arriostramiento, celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.

Se prohíben las tapias macizas de cualquier cerramiento superiores a 1m, excepto en monumentos declarados, cuando estos cerramientos forman parte del monumento histórico.

Art. 84. *Protección del patrimonio arbóreo.*

1. El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. Para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, será precisa la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes conforme a LUA-218 y 236.

2. Toda solicitud de licencia para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.

El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado, sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana, o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como trasplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

3. Queda prohibido el arranque, la tala, el corte y cualquier clase de daños a los árboles «singulares».

4. Cuando, previa petición razonada y documentada del solicitante, se acuerde lo inevitable del arranque o tala de algún árbol no singular, por cada árbol que deba arrancarse, deberá reponerse un ejemplar de la misma especie en el lugar y condiciones indicadas por los Servicios Municipales.

5. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido, dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Art. 85. *Criterios y condiciones para las obras de urbanización.*

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

b) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras o aparcamiento.

c) Tender a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

d) Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y/o peatonales, y en zonas de aparcamiento.

e) El proyecto de diseño de las plazas públicas deberá someterse necesariamente a la consideración de los vecinos, cuando menos un mes de información pública, antes de su aprobación.

2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

3. En obras de pavimentación, se tenderá a maximizar las superficies permeables (pavimentos porosos, jardines, alcorques, etc.).

4. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

5. Se procurará concentrar, en lo físicamente posible, todos los elementos de señalización o servicio, minimizando los obstáculos al peatón.

6. Los contenedores para recogida selectiva de basuras serán preferentemente del tipo «soterrado».

7. En el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potenciará la plantación de árboles de sombra, y se reducirá al mínimo posible la plantación de césped,

flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento; en general, la superficie de césped y flores en cualquier jardín no excederá del 15% del total de este.

8. Siempre que sea posible el alcantarillado se diseñará mediante red separativa de aguas negras y aguas pluviales.

9. Se tenderá a diseñar red separativa para agua tratada (potable) y no tratada (riego, etc.). Se evitará la utilización de conductos de PVC en la red de agua potable.

10. En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en las actuaciones, debe contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios.

Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. Cuando no se pudiera garantizar dicho caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que este sea de 500 l/min.

Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal indicado.

11. Las infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística se sujetarán a las normas UNE (133100-1 Canalizaciones subterráneas; 133100-2 Arquetas y cámaras de registro; 133100-3 Tramos interurbanos; 133100-4 Líneas aéreas; 133100-5 Instalación en fachada).

Art. 86. *Vertidos a la red de alcantarillado.*

1. Vertidos a la red de alcantarillado.

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

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

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.

d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.

e) Materiales colorantes solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.

2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

2. Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

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

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

3. En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas.

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

4. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

Se priorizará la conexión a la red de saneamiento local de poblaciones dispersas o zonas dentro del núcleo urbano no conectadas a la misma.

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

Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua.

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

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

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

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

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

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

Art. 87. *Conservación del medio ambiente urbano.*

1. En suelo residencial, siempre que sea viable, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las de telecomunicaciones, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

2. Siempre que sea viable, toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo residencial urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas.

3. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación, preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., para acometidas subterráneas.

4. La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.

5. Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como aparatos de climatización y antenas parabólicas en fachadas visibles desde la vía pública.

CAPÍTULO III. EDIFICIOS Y USOS «FUERA DE ORDENACIÓN»

Art. 88. *Naturaleza y alcance del concepto de «fuera de ordenación».*

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de la DSU que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, equipamientos, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación (LUA-75.1).

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (LUA-75.2).

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas. (LUA-75.3).

3. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en la circunstancia del número anterior, por razones sociales y económicas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos de LUA-75.3.

Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no serán consideradas en tal caso como excepción.

4. Los edificios erigidos antes de la aprobación de la presente DSU no se consideran «fuera de ordenación» aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por la misma.

Estos edificios podrán ser objeto de las siguientes clases de obra:

• de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el plan

• de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene

• de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento

No podrán ser objeto, en cambio, de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en la DSU.

5. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación con carácter adjetivo» las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente, y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación o reforma que corresponde a los propietarios conforme a LUA-236 y 251.

CAPÍTULO IV. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN

Art. 89. *Condiciones para la declaración de ruina.*

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso [LUA-258] cuando en ella concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable..

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en LUA-266.4.

2. Antes de declarar la ruina de una edificación, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. En tal caso, el propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en LUA-221 a 228.

5. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición-

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

6. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido,

el Alcalde podrá disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario, ni implique la declaración de la situación legal de ruina.

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 90. *Aplicación. Ámbito.*

1. El presente Título, al igual que las restantes prescripciones de la DSU, serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio, igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en la LUA.

2. Las Ordenanzas de la Edificación, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la Normativa aplicable existente con anterioridad.

3. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

4. Su aplicación e interpretación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Villalba de Perejil.

Sección 1.ª — Definiciones

Art. 91. *Solar.*

1. Se entiende por solar, la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme al DSU.

2. Tendrán la condición de solar [LUA-14 y LUA-12] aquellas parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

• que estén urbanizadas con arreglo a la DSU, teniendo señaladas alineaciones y rasantes

• que, para su edificación, no deban cederse terrenos para destinarlos a viario público (regularizar alineaciones o completar la red viaria), espacios libres o equipamientos

• que cuenten con los servicios urbanísticos suficientes, a saber: red viaria pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados, con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; en este caso, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de veinte metros

3. La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por la DSU.

Art. 92. *Alineaciones y rasantes.*

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

2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, será la definida por la línea de edificación actual.

3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.

4. Alineación oficial de fachada. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no, coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.

5. Parcela edificable. Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

6. Finca fuera de alineación. Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

7. Finca remetida. Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

8. Retranqueo. Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de calle.

9. Rasante oficial. Será la marcada en el Plan, o Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

10. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

11. Plano de rasante es el plano horizontal situado en la media de las cotas de rasante (natural o modificada) de los vértices de ocupación del edificio; plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que este contacta con la rasante natural o modificada del terreno (la más baja de las dos), o con la rasante oficial.

Art. 93. *Superficies. Alturas.*

1. Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos cerrados y abiertos (excepto aleros y vuelos sobre espacio público), y construcciones bajo rasante. Se exceptúan del cómputo las piscinas y balsas descubiertas.

2. Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados computarán como el 100% de su superficie, forjada o cubierta, cuando estén limitadas por, al menos, 3 caras cerradas, y el 50% en los demás casos.

Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificada, los porches públicos y pasajes de acceso a espacios públicos interiores de manzana o parcela.

3. Superficie máxima ocupada en planta. y la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.

4. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

5. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

6. Fondo edificable. Se define como la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

7. Edificabilidad. Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse de modo absoluto, en cifra total de metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo, metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas), por cada metros cuadrados de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.

8. Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

9. Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

10. Espesor de forjado. Es la suma de los correspondientes a solado, forjado, incluido cielo raso y aislantes.

11. Altura libre de los pisos. Es la distancia de la cara del pavimento, a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Art. 94. *Espacios libres de la edificación.*

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

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

Art. 95. *Plantas de la edificación.*

1. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio, cuyo techo (cara superior) está más de 1 m sobre la rasante de la acera, y/o cuyo piso está hasta un máximo de 0,50 m bajo rasante o 1 m por encima de dicha rasante.

2. Semisótano.

Se entiende por semisótano, la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera, siempre y cuando su techo (cara superior) se encuentre entre 0,50 y 1 m sobre dicha rasante (en la definición de alturas se les denomina media planta). No computa a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación.

3. Sótano.

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 m sobre la, rasante. No computa a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación.

4. Ático.

Se entiende por planta ático la última planta del edificio, con una superficie construida máxima del 50% de la superficie de la planta inmediata inferior. En edificios alineados a vial deberá retranquearse como mínimo 3 m de las alineaciones oficiales exteriores (o de calle). Computan tanto a efectos de edificabilidad como de número de plantas.

5. Entreplanta o altillo.

Se entiende por entreplanta o altillo la planta de la edificación, situada en el seno de otra planta, a la cual está abierta, y separada un mínimo de 3 m. de cualquier fachada. No computan a efectos del número de plantas, pero sí a efectos de edificabilidad.

6. Planta bajo cubierta o falsa.

Se entiende por falsa, la planta situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal; en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta). A efectos de edificabilidad computa la superficie construida de la planta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,50 m.

7. Espacios bajo cubierta.

Se entiende espacio bajo cubierta, el situado directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta y no un forjado horizontal. No son habitables, si bien pueden destinarse a trasteros o instalaciones comunes del edificio. No computan a efectos de edificabilidad ni de número de plantas.

Art. 96. *Usos.*

1. Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas, que se señalan en las presentes Normas.

2. Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en las presentes Normas.

3. Usos tolerados. Son los usos actualmente existentes y legalmente autorizados que resultan disconformes con el Plan (en situación de «fuera de ordenación»), y que se permiten hasta la desaparición de los mismos; no podrán ampliarse, ni implantarse usos similares.

4. Edificio exclusivo. Es aquel en el cual en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Sección 2.ª — Disposiciones comunes

Art. 97. *Altura máxima y número de plantas.*

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles.

2. Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por la DSU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

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

PB	4,5 m
PB+1	7,0 m
PB+1+1/2	8,5 m
PB+2	10,0 m

Nota: se considera 1/2 planta la planta bajo cubierta (o falsa) y la planta semisótano.

4. Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los faldones de cubierta, cuartos de máquinas del ascensor, cuartos de instalaciones, cajas de escalera, elementos complementarios, trasteros, y en ningún caso espacios habitables, con una altura máxima de 3.5 m.

5. El número máximo de plantas está señalado en los planos correspondientes en cada una de las actuales parcelas o zonas. En el caso de que no se señale la altura expresamente, se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas.

6. Las alturas de las edificaciones se medirán:

a) En ordenación según alineación de vial:

• En la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m; si sobrepasara esta longitud, deberá escalonarse la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m, y se tomará en el punto medio de cada tramo

• En casa con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente; estas alturas deberán mantenerse en una profundidad mínima de 5 m, y podrán mantenerse una profundidad máxima de 12 m; la línea que une los fondos así definidos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela

• En casa con fachada en esquina a calles de diferente tolerancia de altura, podrá tomarse la altura correspondiente a la calle de mayor permisividad de altura, que solo podrá mantenerse en un fondo o longitud de 12 m desde la esquina.

• Si la rasante de calle tiene una pendiente superior al 10% será obligatorio el escalonamiento de la construcción por tramos de una longitud máxima de 10 m., midiéndose las alturas en el punto medio de cada tramo.

b) En ordenación de parcelas de ordenación libre:

• la altura y número de plantas se consideran referidas al plano de rasante inferior del edificio, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m.

7. La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren, y no podrá superar la altura de fachada a calle en más de 1,50 m.

Art. 98. *Altura de las plantas.*

1. Planta baja. La altura libre mínima de la planta baja cuando no se destine a vivienda será de 3 m, y la altura libre máxima será de 4,5 m. Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas como mínimo 20 cm sobre la rasante de la acera.

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

3. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótano. Su altura libre mínima será de 2,5 m. Si el sótano o semisótano se dedica a aparcamientos su altura libre mínima será 2,20 m.

4. Entreplantas. En las plantas bajas no destinadas a vivienda, se permitirán entreplantas cuando formen parte del local ubicado en dicha planta y no tengan acceso independiente desde el exterior. Tendrán una superficie menor del 70% de la de planta

baja. La altura libre mínima debajo y encima será de 2,50 m, salvo que la parte superior se destine a espacios de utilización esporádica (aseos, depósito de materiales, etc.) en cuyo caso la altura libre mínima será de 2,20 m.

5. Falsas. La altura libre mínima habitable de falsas será de 1,80 m.

Art. 99. *Patios de parcela.*

1. A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura H se medirá desde el nivel de piso de la vivienda más baja cuyas habitaciones ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, no computándose los remates de la caja de escalera y ascensor.

2. Patios cerrados. Se estará a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación (CTE), cumpliendo en todo caso los mínimos siguientes, que se establecen en función del uso de las habitaciones que abran a ellos:

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

Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.

3. Patios abiertos.

El frente abierto F no será inferior a 1/6 de la altura del patio H con un mínimo de 3 m.

La profundidad P no será superior a 1,5 F cuando al patio den dormitorios o estancias, ni a 2F cuando al patio solo den cocinas, aseos o escaleras.

Serán admisibles los patios abiertos que cumplan los requisitos de círculo inscrito y luces rectas de los patios cerrados, siempre y cuando a ellos no den estancias.

No tendrán la consideración de patio los retranqueos de fachada ya sean al exterior o a patio, cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos. Las paredes de los patios abiertos se considerarán como fachadas a todos los efectos.

4. Todos los patios deberán tener acceso.

Art. 100. *Entrantes, salientes y vuelos.*

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

2. El vuelo máximo será en general de 1/10 de la anchura de la calle.

3. Los vuelos a patio de manzana serán, como máximo, iguales a los permitidos en fachada principal.

4. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; estos solo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera.

5. Los cuerpos salientes, deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

6. El volumen máximo de cuerpos volados cerrados será:

$V\ máx. = Sf1 \times v / 2$

Sf1 = superficie fachada a cota superior al primer forjado

v = vuelo máximo en la zona

7. Sin perjuicio de lo que específicamente se señale en la regulación de Zonas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,50 m respecto de la alineación oficial.

8. Los toldos y marquesinas sobre vía pública tendrán una altura mínima de 2,50 m. sobre esta, y podrán llegar como máximo a 20 cm. de la línea de calzada.

9. Excepto en casco antiguo, se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados ni a su anchura; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere; las terrazas entrantes aparecerán a una distancia mínima de 50 cm de la medianería.

10. No se permitirá en general el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial de fachada en zonas con alineación oficial obligatoria, lo cual podrá

autorizarse a través de Estudio de Detalle afectando a un mínimo de 4 parcelas consecutivas, el cual deberá resolver el encuentro con la alineación oficial de fachada.

Art. 101. *Fachadas.*

1. Las traseras, fachadas posteriores, y en general paramentos que hayan de quedar vistos, siquiera sea temporalmente, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de fachada principal.

2. No se permiten los porches más que en los lugares señalados explícitamente o los que se reflejen en los Estudios de Detalle de la zona afectada debidamente aprobados.

3. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado en la alineación de la vía pública.

4. Los cerramientos o vallados de parcelas con edificios retranqueados serán diáfanas o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

5. Todos los solares deberán vallarse con la solidez suficiente y una altura mínima de 2 m.

6. Modificación de fachadas.

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

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

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

7. Instalaciones.

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

Los equipos de acondicionamiento o extracción en locales situados en la alineación exterior no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera.

Las placas solares, antenas (colectivas o individuales) o elementos similares, en función del tipo de elementos de que se trate, se ubicarán en la cubierta general del edificio o integradas en la fachada de modo que no incidan significativamente en la composición o imagen arquitectónica de la misma.

8. Marquesinas.

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

9. Puertas.

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

Art. 102. *Medianerías.*

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse en forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o público, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo Proyecto

de Reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que este estableciera según la importancia de tales medianerías, en el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

4. Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto incluso temporalmente, estos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras los gastos que ocasione dicho tratamiento.

Art. 103. *Cubiertas y tejados.*

1. Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de las manzanas en que se encuentre la edificación.

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas; las inclinadas estarán formadas por planos con una pendiente mínima del 25% y máxima del 35% con respecto al plano horizontal, la cumbrera que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3,5 m. sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir con esta condición, si fuese necesario o conveniente.

3. El espacio resultante bajo cubiertas inclinadas no será habitable, si bien puede destinarse a trasteros o instalaciones comunes del edificio.

4. Todo elemento que sobresalga de los planos de cubierta será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.

5. En cubiertas inclinadas se permiten placas solares y lucernarios para acceso a la misma, o iluminación de escaleras o falsas, siempre que se sitúen en los planos inclinados de la misma; no se permiten por contra mansardas, buhardillas u otros elementos análogos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta.

Art. 104. *Aparcamientos.*

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obra, el número de plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante.

2. Cuando se trate de obras de reforma, reestructuración o ampliación, los aparcamientos podrán no disponerse siempre que sea expresamente autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.

3. Cuando la parcela sea claramente inaccesible al vehículo, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma; ello será justificado mediante el preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos generadores de tráfico (uso comercial, garaje, industrial, etc.) en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

5. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán:

• 1 plaza por cada 80 metros cuadrados (o fracción superior) construidos de vivienda o apartamento, como mínimo.

• 1 plaza por cada 10 plazas o 100 metros cuadrados (o fracción superior) construidos de uso hotelero, o sanitario, como mínimo.

• 1 plaza por cada 2 empleados o 50 metros cuadrados (o fracción superior) construidos de uso comercial, oficinas o servicios del automóvil (taller, etc.), como mínimo.

• 1 plaza por cada 5 empleados o 100 metros cuadrados (o fracción superior) construidos de uso industrial o almacenaje, como mínimo.

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

6. Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán como mínimo las contenidas en la legislación de VPO/VPA.

7. Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes (en cualquiera de los casos señalados).

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Art. 105. *Clasificación de usos.*

Los usos posibles de la edificación se clasifican en:

a) Uso de vivienda.

b) Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

c) Uso de industria y almacenes.

d) Uso comercial, de oficinas y hostelería.

e) Uso público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario- asistencial, religioso y espectáculos.

Art. 106. *Viviendas.*

1. Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro, con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con acceso común desde la vía pública para varias residencias.

3. Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, no menor de 40 metros cuadrados útiles.

4. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:

a) Que tenga huecos directos a una calle, plaza o jardín de dominio y uso público, accesible a vehículos de emergencia.

b) Que tenga huecos directos a un espacio libre, de uso público, permanentemente accesible (sin puertas de cierre) a vehículos de emergencia, en el que se pueda inscribir una circunferencia de 15 m de diámetro mínimo.

c) Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 5 m a la que recaigan habitaciones vivideras.

5. Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar más su situación de vivienda interior.

6. No se consentirán viviendas en sótanos, semisótano, entreplantas, o espacios bajo cubiertas inclinadas.

7. Las condiciones espaciales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO-VPA, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas.

La pieza de cocina-comedor será admisible únicamente en viviendas de uno ó dos dormitorios y superficie útil menor de 60 metros cuadrados.

Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se regirán por sus disposiciones específicas.

8. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de «Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación» (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón «Barreras arquitectónicas. Reglamento» (BOA 15/mar/1999).

9. Las nuevas edificaciones próximas a fuentes de ruido (carreteras, ferrocarril, industrias, etc.), deberán incluir en su Proyecto estudios de determinación de los niveles sonoros esperables, así como los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, BOE 18/11/2003; RD 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y RD 1367/2007, de 19 de octubre que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas) y en su caso en la normativa autonómica.

Art. 107. *Garaje. Aparcamiento. Servicios del automóvil.*

1. Se denomina, garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2. Se denominan estaciones de servicio, a los establecimientos de expendeduría de carburantes para vehículos.

3. Se consideran talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles. A los talleres del automóvil les será de aplicación la Normativa referente a uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

5. Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer al tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.

6. Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública a este objeto.

Art. 108. *Industria. Almacenes.*

1. El uso industrial se clasifica en:

a) Taller familiar-artesano.
b) Pequeña industria.
c) Industria ligera.
d) Industria limpia.
e) Industria pesada.

2. Taller familiar-artesano.

Se caracteriza esta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

Condiciones:

• Superficie máxima: 200 metros cuadrados
• Ruido máximo: 30 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
• Número máximo de operarios: 20.
• Es compatible con el uso residencial, en planta baja o piso.

3. Pequeña industria.

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

Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

Condiciones:

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

4. Industria ligera.

Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/61).

Condiciones:

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

5. Industria pesada.

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

Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

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

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

—Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón

—Decreto 2414/61, de 30 de noviembre, Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (RAMINP).

—Ley 38/1972, de 22 de diciembre, sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

—Decreto 833/75 de desarrollo de la Ley 38/72 sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

—Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, sobre medidas de control de riesgos inherentes a accidentes graves en los que intervengan peligrosas

—Cualquier otra disposición concordante, que sea aprobada durante el plazo de ejecución del Plan.

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

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

Art. 109. *Comercial. Oficinas. Hostelería.*

1. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de la rúbrica 52, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

2. Los Comercios al por mayor (rúbrica 50 y 51 C.N.A.E.), serán asimilados a la categoría de pequeña industria, o industria ligera.

3. Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 metros cuadrados solo podrán emplazarse en calles pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

4. Cualquier proyecto comercial en gran superficie que quisiera instalarse deberá realizar la tramitación previa del informe o licencia comercial siguiendo el procedimiento de «usos no previstos» en el Decreto 172/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón,

5. Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 85, y 91 de la C.N.A.E.).

6. Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:

a) Servicios de restaurante, cafés, etc., con o sin espectáculos (rúbricas 553, 554 y 555 de la C.N.A.E.).

b) Servicio de hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rubricas 551 y 552 de la C.N.A.E.). Por constituir un uso público, es protegido en general, allí donde existe actualmente.

7. Los locales destinados a uso comercial, de oficinas, o de hostelería. dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 110. *Uso dotacional.*

1. En este uso genérico, se incluyen los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente, dominio privado comunitario), que comprende exclusivamente:

• Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.

• Zonas deportivas de recreo y expansión.

• Centros culturales y docentes.
• Centros sanitario-asistenciales.
• Centros religiosos.
• Espectáculos en general.
• Servicios administrativos.

2. Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, incluidos como dotaciones, serán de dominio y uso público.

3. El Ayuntamiento señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en la DSU), el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados para uso de dotaciones y equipamientos comunitarios, según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.

4. Las cesiones obligatorias y gratuitas que el DSU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme al RG 46, 197 y 198.

5. Espacios libres. Espacios con carácter de uso público, destinado a caminar, circular, pasear, estar, etc., quedan incluidos en estos conceptos los parques, paseos, calles, plazas, zonas de juego, etc.

Condiciones. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.

6. Zonas deportivas. Se consideran así los campos de deportes en todos sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular o público.

Condiciones. Sus instalaciones, se atendrán a las disposiciones específicas vigentes.

7. Centros culturales. Se consideran incluidos en los mismos, los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, del tipo de centros cívicos, salas de reunión, hogares de juventud, biblioteca, casas de cultura, museos y pinacoteca, salas de conferencias y exposiciones, cineclubs, teatro de aficionados, teleclubs, etc.

Condiciones. Cumplirán las establecidas por los usos de comercio, industria, vivienda, y espectáculos que le fueran de aplicación.

8. Centros docentes. Incluye los espacios, edificios y locales, destinados a funciones docentes, que se consideren de obligatoria determinación en los planes, y que corresponden a los siguientes niveles educativos:

a) Centros de educación infantil y primaria.
b) Centros de educación secundaria.
c) Centros de Bachillerato.
d) Centros de Formación Profesional.
e) Centros especiales.

Condiciones. Las construcciones de este tipo se atendrán en todo a lo dispuesto por el Ministerio y Consejería de Educación.

9. Centros sanitario-asistenciales. Corresponde a los edificios o instalaciones destinadas al tratamiento y alojamiento de enfermos, y los dedicados a prestar servicio a aquellas personas que por su carácter y situación lo requieran.

Se clasifican de la siguiente manera:

a) Equipamiento asistencial: guarderías, residencias de ancianos, etc.

b) Equipamiento sanitario: Centros de Higiene y Dispensarios Locales, Centro Sanitario Subcomarcal, Ambulatorios, Policlínicas, Hospitales o Centros Sanitarios Comarcales y Especiales.

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

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

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

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

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

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

a) Servicios Administrativos:

Ayuntamiento.

Juzgado.

Organismos de la Administración del Estado.

b) Servicios de Orden:

Comisarías y cuarteles de la Guardia Civil.

Centros de detención.

Policía Municipal y de Tráfico.

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

13.Servicios de Higiene y Prevención. Se engloban en este epígrafe:

Servicio de recogida y eliminación de residuos.

Matadero.

Cementerio.

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

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS INSTALACIONES

Art. 111. *Condiciones Generales.*

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, subida de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley del Medio Ambiente Atmosférico, Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (RAMINP), y demás disposiciones complementarias.

Art. 112. *Servicios en locales públicos.*

Se observará la circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad. Subdirección General de Medicina Preventiva, sobre servicios higiénicos de los lugares públicos cuando no hubiese reglamentación especifica.

Art. 113. *Supresión de barreras arquitectónicas.*

1. Todos los lugares de uso público (supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.), tendrán previstos en sus elementos de uso común (tales como accesos, urinarios, ascensores, etc.), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación que fueran necesarios.

2. Así mismo, en todos los edificios de viviendas en pisos o colectivas, deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de «Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación» (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón «Barreras arquitectónicas. Reglamento» (BOA 15/mar/1999).

Art. 114. *Normativa Específica de la Edificación.*

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

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

CAPÍTULO IV. ZONAS

Art. 115. *Tipos de ordenación.*

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

1. Edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras (o pareada en su caso), a lo largo del frente continuo de un vial, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable, la altura reguladora máxima, número de plantas máximo, y ocupación de edificaciones auxiliares de planta baja.

2. Parcelas de ordenación libre.

Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas, sin prefigurar la localización de las edificaciones, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de un porcentaje máximo de ocupación, índice de intensidad de edificación o edificabilidad, altura y número de plantas máximo, y en su caso unas distancias a linderos de parcela.

Art. 116. *Medidas preventivas del riesgo de inundación en SU.*

1. En los planos de calificación del suelo de la DSU se han grafiado las áreas inundables por avenidas con periodos de retorno de 100 y de 500 años (cartografiadas en los Mapas de Peligrosidad y Riesgo del SNCZI), que afectan al SU. Dichas áreas engloban tanto la 'zona de flujo preferente' (ZFP) como las 'zonas inundables' (ZI) mencionadas, y afectan a una parcela incluida en SU (polígono 6, parcela 45).

2. Con arreglo al Real Decreto 638/2016. de 9 de diciembre por el que se modifica el «Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica aprobado por el Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación: caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales» (RDPH/2016), en suelo urbano afectado por riesgos de inundación (cartografiada en los Mapas de Peligrosidad y Riesgo del SNCZI, y grafiada en los planos de información de la DSU) se observará lo siguiente:

• En el 'Dominio Público Hidráulico' (DPH) no se admitirá ningún tipo de edificación, pudiendo no obstante acondicionarse espacios libres, siempre con criterios de mínima intervención y de protección del 'dominio público hidráulico'.

Dichas actuaciones estarán sujetas a la autorización de la C.H.E.

• La 'Zona de Servidumbre' (ZS) deberá quedar exenta de edificaciones e impedimentos a su uso público peatonal.

• En la 'Zona de Flujo Preferente' (ZFP) y 'Zona Inundable' (ZI) establecidas en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), fuera del DPH y ZS, se estará a lo dispuesto en los artículos 9.ter y 14.bis. del RDPH respectivamente.

Se permite la construcción de nuevas edificaciones y cambios de uso bajo ciertas limitaciones incluidas en dichos artículos.

Estas zonas son las establecidas en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

3. Con arreglo al RDPH/2016, en suelo urbano incluido en la ZFP:

• Se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, con ciertas condiciones:

—Que no se trate de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión. (art. 9.ter.1.c) del RDPH/2016).

—Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población. (art. 9.ter.1.d) del RDPH/2016).

—Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil. (art. 9.ter.1.e) del RDPH/2016).

—Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones. (art. 9.ter.1.f) del RDPH/2016))

• Toda actuación en la ZFP deberá contar con una 'declaración responsable', presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. (art. 9.bis.3 del RDPH/2016)

• Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente. (art. 9.ter.2 del RDPH/2016)

4. En suelo urbano, cuando se trate de usos residenciales u otros especialmente vulnerables (educativo, asistencial, etc.), en actuaciones de nueva planta, la cota de la planta habitable deberá establecerse por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de período de retorno. Asimismo, las nuevas construcciones situadas en zona inundable deberán prever en su ejecución el efecto erosivo de las aguas en situaciones de avenida y las posibles afecciones como consecuencia de variaciones en el nivel freático. Dentro de la zona de flujo preferente se evitará la ejecución de nuevas edificaciones que alberguen población vulnerable

Art. 117. *Zona de Casco Antiguo (CA).*

1. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes, y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.

2. Parcelación.

a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle.

b) Parcela mínima:

—Superficie: 100 metros cuadrados.

—Longitud mínima de fachada 5 m.

—Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación inicial de la DSU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Alineaciones.

a) Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma.

b) En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse estos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles transversales.

4. Ocupación.

a) Se distingue entre de la planta baja y la de las plantas alzadas, y entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.

b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m, excepto las edificaciones que la superan

actualmente las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas. Se establece un fondo siempre autorizable de 8 m.

o Planta baja:

• edificación principal:

Fondo máximo: 15 m

Fondo mínimo (siempre autorizable): 8 m

• edificaciones secundarias: 100%

o Plantas alzadas:

• edificación principal:

Fondo máximo: 15 m

Fondo mínimo (siempre autorizable): 8 m

5. Alturas.

La definición de alturas se realiza para la edificación principal s/. manzana o frente de manzana por referencia al número máximo de plantas.

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

En edificaciones secundarias, la altura máxima será de PB/4,5 m.

6. Cubiertas.

a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre 25% y 35%, y contará con alero similar al de las edificaciones catalogadas de su entorno. No se permiten faldones convexos con dos pendientes, ni azoteas o terrazas en la cubierta de la edificación principal, si bien las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.

b) El material de cubiertas inclinadas será similar a los de los edificios catalogados de su entorno y en todo caso teja árabe cerámica de los colores tradicionales en la zona (gama amarillo -rojo teja).

c) No se permiten buhardas, lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, excepto las tradicionales buhardillas de salida a cubierta, una por cubierta, con hueco de 1 m de ancho como máximo y superficie máxima 1 metros cuadrados.

d) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán bajo los faldones de cubierta.

e) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el alero tiene una inclinación de 30° con el plano horizontal, con altura máxima de 1,20 m. sobre cota de cumbrera. La superficie de estos elementos será menor del 10% de la superficie total cubierta. El material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

7. Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona o similares; a este fin, se consideran materiales tradicionales, aquellos utilizados originalmente en edificios catalogados (revestimientos continuos o jaharrados o ladrillo caravista), debiendo justificarse este extremo en el proyecto demostrando la adecuada inserción en el entorno.

b) En el caso de que la edificación no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos; en él podrá haber puertas de peatones o vehículos, para el acceso al interior de la parcela.

8. Huecos.

a) Forma y proporciones: vertical hasta cuadrada.

2a > h > a [h=altura del hueco / a=anchura del hueco].

b) Distancia mínima a medianerías: 1/2 a.

c) Proporción hueco/macizo menor del 50%.

d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos), debiendo ser estos macizos y con zócalo.

e) Se permiten solanas bajo cubierta, según la tipología tradicional, siempre que tengan una profundidad libre mínima de 3,5 m, quedando prohibidas otras terrazas entrantes (art. 6.1.11.5).

f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

9. Vuelos.

a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo este último obligatorio; no se permiten tribunas o miradores cerrados, si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 10 m de ancho, siempre que la tribuna o mirador sea un elemento acristalado con carpintería (de madera o metálica), adosado a fachada, y en ningún caso de obra; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.

b) Vuelo máximo de aleros: 60 cm.

c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm en calles de anchura mayor de 4 m, y 30 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m. Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.

d) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm; las barandillas serán de hierro macizo; la proporción del hueco a balcón será: $2a \geq h \geq 1{,}5a$.

10. Escaleras.

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

11. Usos.

a) Usos característicos: residencial, hospedaje y equipamiento público.

b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

• hostelería.

• comercial y oficinas.

• almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.

• garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja.

Art. 118. *Parcelas de ordenación libre (POL).*

1. Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2. Parcelación.

Zona	Parcela mínima	Frente de fachada mínimo
POL-200	200 m^2	10 m
POL-400	400 m^2	15 m
POL-1000	1.000 m^2	25 m

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

Se tolera la edificación en parcelas existentes (anteriores a la aprobación inicial de la DSU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

3. Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior. En general no se fija la alineación oficial de fachada.

4. Ocupación.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

		Ocupación máxima		
Zona	Parcela mínima	PB	PAlzada	Retranqueos obligatorios
POL-200	200 m^2	70%	50%	
POL-400	400 m^2	50%	30%	3 m a todo lindero (*)
POL-1000	1.000 m^2	25%	20%	5 m a todo lindero (*)

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

5. Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será en general: 7,50 m (PB+1).

6. Edificabilidad.

Zona	Parcela mínima	Edificabilidad máxima (neta de parcela)
POL-200	200 m^2	1 m^2/m^2
POL-400	400 m^2	0,6 m^2/m^2
POL/1000	1.000 m^2	0,3 m^2/m^2

7 Cubiertas.

a) La inclinación de la cubierta con el plano horizontal estará comprendida entre 0 y 35%. No se permiten faldones con dos pendientes.

b) El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, en los colores tradicionales en la zona. En edificios no residenciales se permiten otros materiales y colores integrados en su entorno.

c) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán preferentemente bajo los faldones de cubierta.

d) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), tendrán una altura máxima de 3,5 m, y no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 30º respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

8 Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona (aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados).

b) Los cerramientos o vallados de parcela se ajustarán a lo dispuesto en el art. 148.4.

c) Se estará a lo dispuesto en el art. 149, incluyéndose en el tratamiento de medianerías los que se produzcan en los edificios colindantes por razón de las nuevas obras.

9 Vuelos.

a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.

b) Grosor máximo de losas de balcón abierto: 15 cm.

c) No se limitan vuelos sobre espacio privado.

d) Se permiten tribunas o miradores, debiendo cumplir:

Vv máx. = Sf+b x V /2

Vv máx.: volumen volado máximo

Sf+b : superficie de fachada a cota superior a PB

V: vuelo máximo.

10 Usos.

a) Uso característico: residencial unifamiliar (una vivienda por parcela mínima).

b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

• hostelería

• comercial y oficinas

• almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja

• garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

• vivienda colectiva en conjuntos o agrupaciones de viviendas, admitiéndose como máximo la densidad neta de 1 vivienda por cada 200-400-1.000 metros cuadrados de parcela (s/. zona POL-200/400/1000).

* * *

2. MURERO. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2019/87.

Visto el expediente de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Murero, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 11 de junio de 2019 en relación al expediente de Delimitación de Suelo Urbano de Murero, tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 9 de julio de 2019.

SEGUNDO.- La Delimitación de Suelo Urbano de Murero fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local, de fecha 31 de enero de 2018, de conformidad con lo establecido en el art. 74.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. La Delimitación de Suelo Urbano de Murero fue sometida al trámite de información pública, por periodo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 31, de 8 de febrero de 2018. En dicho periodo de información pública no se formularon alegaciones, según consta en certificado del Secretario del Ayuntamiento de Murero, obrante en el expediente, de fecha 2 de abril de 2019. Con fecha 28 de febrero de 2019 se procede por el Pleno del Ayuntamiento de Murero a la aprobación provisional de la Delimitación de Suelo Urbano.

TERCERO.- En relación con este expediente, en sesión de 11 de junio de 2019, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza acordó lo siguiente:

«PRIMERO.- Suspender la Delimitación de Suelo Urbano de Murero, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Murero.

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

CUARTO.- La nueva documentación técnica presentada para su aprobación definitiva lleva fecha julio 2019 e incluye:

- Memoria Justificativa.
- Ordenanzas.
- Anexos.
- Planos.

Esta documentación se presenta en formato digital, editable y no editable.

QUINTO.- Con fecha 17 de julio de 2019 se emite el preceptivo informe del Servicio de Defensa de la Propiedad, dependiente del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, en el que se indica que no hay afecciones en materia de montes y en materia de vías pecuarias la Colada de Manchones atraviesa el pueblo por el suelo urbano del municipio «y sujeto por tanto a la normativa del mismo».

SEXTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente la presente Delimitación de Suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO.- Dado que el municipio de Murero no dispone de instrumento urbanístico alguno, le resulta de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

TERCERO.- En este apartado se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según lo establecido en el Acuerdo de 11 de junio de 2019, cuyo contenido se reproduce en el presente informe entrecomillado, en negrita y cursiva.

En el fundamento de derecho décimo del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 11 de junio de 2019 se indicaba lo siguiente:

> **«Se incluirá en los artículos que hacen referencia a las zonas tipológicas homogéneas con riesgo de inundación de las Ordenanzas (arts. 105, 114 y 118), la regulación que corresponda a la Zona Inundable (T=500 años), según lo dispuesto en el RDPH».**

Se modifican los artículos por lo que el reparo se considera subsanado.

> **«Será necesario modificar el límite del suelo urbano en el final de la calle Barranco conforme al admitido por el Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, y recabar su informe según lo dispuesto por el INAGA respecto a las vías pecuarias y su afección al suelo urbano».**

Se ha modificado el límite del suelo urbano en todos los planos y se recibe informe favorable respecto a las vías pecuarias. El reparo se considera subsanado.

> **«Se adaptará el índice de la pág. 43 de las Ordenanzas a la redacción final del articulado (arts. 118 y siguientes)».**

Se modifica el índice por lo que el reparo se considera subsanado.

> **«En el T.II Cap 4 de la Memoria Justificativa (pág. 37) se eliminará, en lo que respecta a la Zona de borde, la referencia a las Ordenanzas, remitiendo directamente a la regulación prevista por el TRLUA. Así mismo, en el último párrafo, se mencionará, además de la zona de flujo preferente, la zona inundable y los arts. que le afecten del RDPH, puesto que ambas afecciones se encuentran presentes en la Zona de borde».**

Se modifica el texto de la Memoria por lo que el reparo se considera subsanado.

> **«Se aportará la grafía de rasantes en el plano PO.1 de alineaciones y rasantes».**

Se modifica el plano por lo que el reparo se considera subsanado.

Finalmente, debido al Informe aportado por el Servicio de Defensa de la Propiedad, hay un error material en el plano (DN-PO-1), donde la Colada de Manchones se denomina «Vereda de los Cabezos», deberá recogerse la misma en el Plano DN-PO-1, tanto en la versión impresa como en la digital.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Murero, sin perjuicio de que deba aportarse ante este órgano colegiado, para su Dación de Cuenta, el plano DN-PO-1 corregido, con la correcta nomenclatura de la vía pecuaria que atraviesa el suelo urbano. Todo ello, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Murero.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las Ordenanzas Urbanísticas, en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón*.

ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE MURERO

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETO Y VIGENCIA DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Artículo 1. *Naturaleza, finalidad y ámbito.*

La Delimitación de Suelo Urbano constituye el instrumento urbanístico del municipio de Murero cuya finalidad esencial es delimitar los terrenos que poseen las características fácticas del suelo urbano, por concurrir los servicios urbanísticos básicos. Dicha Delimitación constituye el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de Plan General de Ordenación Urbana, por lo que no tiene la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico.

Artículo 2. *Objeto de las Ordenanzas.*

Las presentes Ordenanzas de edificación y urbanización de la Delimitación de Suelo Urbano de Murero tienen por objeto regular los aspectos morfológicos y estéticos de las edificaciones, la ordenación de volúmenes y los usos del suelo, así como determinar las condiciones de urbanización del suelo.

Artículo 3. *Vigencia.*

La vigencia de las Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante su modificación, a partir de la fecha de publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de dichas Ordenanzas.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA APLICABLE

Artículo 4. *Marco jurídico.*

1. La normativa urbanística y de ordenación del territorio que resulta aplicable al municipio de Murero se recoge en los siguientes textos legales:

—Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante, TRLUA).

—Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en aquellos preceptos que continúan vigentes.

—Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

—Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. La normativa de carácter sectorial que puede resultar aplicable al territorio del término municipal de Murero es la siguiente:

—Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, con sus correspondientes modificaciones.

—Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

—Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

—Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras estatal y Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

—Decreto Legislativo 1/2015, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Espacios Protegidos de Aragón.

—Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

—Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

—Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón.

—Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón.

—Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

—Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

—Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

TÍTULO II

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

Artículo 5. *Actos sometidos a intervención municipal.*

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su realización de licencia, declaración responsable o comunicación previa.

Artículo 6. *Licencia urbanística.*

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza realización de un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo.

2. Están sujetos a licencia los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas.

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

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

d) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

3. La solicitud de licencias se acompañará de Proyecto técnico suscrito por profesional competente.

4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones recogidas en la legislación vigente en el momento de la resolución y las presentes Ordenanzas, conforme al procedimiento previsto en la normativa aplicable.

5. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, si bien podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 7. *Licencia de parcelación urbanística.*

1. La parcelación urbanística es aquélla que conlleva una división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

2. La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá acompañarse de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones por las que se pretende realizar la parcelación, del cumplimiento de las determinaciones de las Ordenanzas y que contendrá una descripción de la finca de origen y de las nuevas parcelas.

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

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

Artículo 8. *Declaración responsable.*

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

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

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

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

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta.

No estarán sujetos a la obtención del título habilitante al que se refiere este artículo los supuestos recogidos en el artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de su obtención.

3. El documento de declaración responsable, además de incluir un Proyecto técnico redactado por profesional competente, deberá contener los datos que se recogen a continuación, así como aquellos otros que pudiera establecer la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba.

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

4. La presentación de un documento de declaración responsable permitirá a su promotor, siempre que resulte conforme a la normativa urbanística y a las presentes Ordenanzas, la realización de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo descritos en el apartado segundo, desde la misma fecha de la presentación de su solicitud en el Registro municipal.

Artículo 9. *Comunicación previa.*

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

2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de un presupuesto de las actuaciones que se pretende realizar, los datos que se indican a continuación, además de los establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

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

3. La presentación de un documento de comunicación previa permitirá a su promotor, siempre que resulte conforme a la normativa urbanística y a las presentes Ordenanzas, la realización de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo descritos en el apartado anterior, desde la misma fecha de la presentación de su solicitud en el Registro municipal.

TÍTULO III

DEBER DE CONSERVACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA

CAPÍTULO 1. DEBER DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 10. *Deber de conservación.*

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y

obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por el Ayuntamiento, mediante órdenes de ejecución.

Artículo 11. *Contenido del deber de conservación de edificios.*

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

2. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 de la presente Ley.

Artículo 12. *Órdenes de ejecución para la conservación.*

1. El Ayuntamiento, por motivos de carácter estético, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los siguientes supuestos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el supuesto previsto en el apartado a) podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras de ejecución se realizarán por los propietarios a su costa en caso de que estuvieran contenidas en el deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble, hasta donde alcance dicho deber; cuando superen este y redunden en la obtención de mejoras de interés general, se complementarán o sustituirán económicamente con cargo a fondos municipales.

Artículo 13. *Contenido del deber de conservación de solares.*

Los propietarios de solares deberán mantenerlos en las condiciones de seguridad y salubridad que se describen en los siguientes apartados:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el artículo 68 de las presentes Ordenanzas.

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

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

Artículo 14. *Ocupación temporal de solares.*

1. En los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta la fecha de concesión de licencia urbanística de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:

a) De descanso y estancia de personas

b) De recreo para la infancia

c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable

2. Con carácter provisional, se podrán autorizar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones de carácter similar, previa inscripción de la autorización en el Registro de la Propiedad. Los usos e instalaciones provisionales quedarán sin efecto cuando lo acuerde el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

3. Excepcionalmente, cuando el Ayuntamiento entienda que los solares resultan inadecuados o innecesarios para la implantación de los usos citados en el apartado anterior, podrá autorizar que se destinen a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, siempre que se acondicionen para tal uso.

CAPÍTULO 2. DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 15. *Procedencia de la declaración de ruina.*

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, conforme al régimen previsto en la legislación vigente.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

Artículo 16. *Definición y clases de condiciones.*

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

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

3. Asimismo, las edificaciones también deberán dar cumplimiento a las condiciones particulares que se establecen para cada zona en estas Ordenanzas.

Artículo 17. Definiciones sobre la parcela

A los efectos de estas Ordenanzas se prevén las siguientes definiciones sobre la parcela:

a) Parcela: Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

b) Solar: Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones y los requisitos legalmente establecidos.

c) Superficie Bruta: Superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

d) Superficie neta: Superficie de la parcela resultante de deducir de la Bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.

e) Alineación: Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

f) Alineación Oficial: Es la alineación señalada por la Delimitación de Suelo Urbano que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios Libres Públicos.

g) Ancho de Vía: Distancia más corta entre las alineaciones que delimitan la anchura de un viario.

h) Parcela mínima: Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planea- miento urbanístico.

i) Linderos o Lindes: Líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

j) Lindero Frontal o Frente de Parcela: El que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

k) Línea límite de edificación: Se establece a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

Artículo 18. *Definiciones relativas a la edificabilidad y al aprovechamiento urbanístico.*

A los efectos de estas Ordenanzas se prevén las siguientes definiciones sobre la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico:

a) Edificabilidad: Indica la superficie construible máxima en una parcela, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

b) Índice de Edificabilidad: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

c) Superficie edificable: Indica la suma de las superficies construibles de cada planta que la Delimitación de Suelo Urbano establece como computables, conforme a las condiciones previstas al efecto.

Artículo 19. *Definiciones relativas a los espacios libres e infraestructuras y equipamientos urbanísticos.*

Los espacios libres, infraestructuras y equipamientos son el conjunto de servicios de uso público destinados a la satisfacción de las demandas urbanas de los ciudadanos, que comprenden el sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes, el sistema de Infraestructuras y el sistema de Equipamientos.

Artículo 20. *Definiciones sobre la posición de la edificación.*

A los efectos de estas Ordenanzas se prevén las siguientes definiciones en relación con la posición de la edificación:

a) Ocupación de Parcela: Se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje máximo de ella que pueda ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.

b) Retranqueo: Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

c) Fondo Edificable: Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopten como referencia.

d) Separación entre Edificaciones: Es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

Artículo 21. *Definiciones sobre el volumen y la forma de la edificación.*

A los efectos de estas Ordenanzas se prevén las siguientes definiciones en relación con el volumen y la forma de la edificación:

a) Rasante: Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

b) Cota de referencia o de origen: Es la cota que se define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la tipología edificatoria, sea ésta la de alineación a vial o la de edificación aislada, respectivamente.

c) Altura de coronación o del edificio: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

d) Altura de cornisa: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

e) Altura de planta: Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

f) Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

g) Bajo cubierta: Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado. No computará como superficie construida el volumen en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

h) Volumen de la edificación: Es el volumen formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluida la cubierta.

i) Cuerpos volados: Son los cuerpos cerrados y abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados.

j) Elementos salientes: Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

k) Pendiente de cubierta: Es la inclinación que forma el plano de cubierta con la horizontal, medida en ángulos sexagesimales o en porcentaje.

l) Planta baja: Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o la distancia que fije el planeamiento de manera justificada en función de las tipologías comunes o tradicionales.

m) Planta piso o alta: Son cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

n) Semisótano: Es la planta de la edificación, situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a la distancia establecida para la definición de planta baja del punto anterior.

o) Sótano: Es la planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante, o la situada por debajo de la planta baja que no sea semisótano.

Artículo 22. *Relación entre edificación y parcela.*

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

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según la Delimitación de Suelo Urbano ya consumida por construcciones.

Artículo 23. *Parcelas indivisibles.*

1. No se permiten segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales señaladas por las presentes Ordenanzas, por lo que son indivisibles:

—Las parcelas que estas Ordenanzas determinan como inferiores a la mínima, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.

—Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en las presentes Ordenanzas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

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

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano y no exista posibilidad de agrupación con otras colindantes.

Artículo 24. *Criterios para la medición de alturas.*

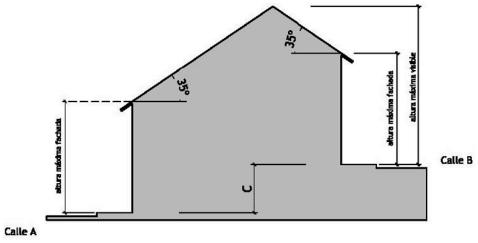
La medición de la altura de las edificaciones se realizará conforme a los siguientes criterios:

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

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

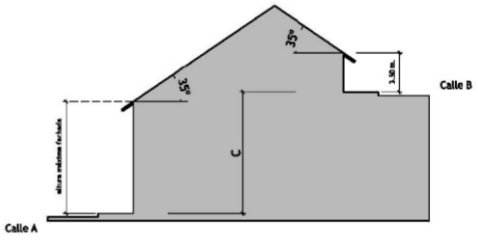
3. En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud de diez (10) metros, con un fondo de doce (12) metros.

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



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

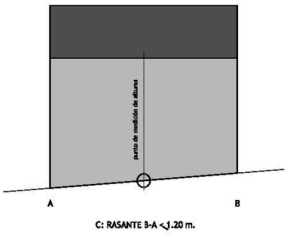
En el caso de que la diferencia de cota entre algunos de los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido anteriormente.



C > altura máxima fachada CALLE A

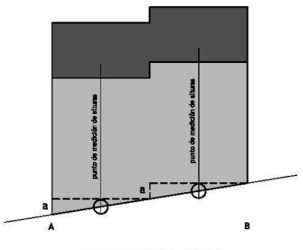
5. En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado 4, cuando sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada. En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

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



C: RASANTE B-A <1.20 m.

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



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

Artículo 25. *Construcciones por encima de la altura máxima.*

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

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

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

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

2. Por encima de la altura máxima visible que se determina en cada caso no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en su defecto, la buena práctica constructiva.

b) Los paneles de captación de energía solar.

CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 26. *Definición.*

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

Sección I. — Condiciones de higiene de los locales

Artículo 27. *Local.*

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

Artículo 28. *Local exterior.*

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

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

Artículo 29. *Pieza habitable.*

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

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

Artículo 30. *Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.*

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

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

Artículo 31. *Ventilación.*

1. La ventilación es la capacidad de renovación del aire del volumen completo en un local o pieza, introduciendo el aire exterior.

2. La ventilación podrá resolver de las siguientes formas:

a) Natural. Cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta directamente al exterior.

b) Forzada. Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

3. La ventilación forzada se realizará conforme a la normativa técnica específica que resulte de aplicación.

Artículo 32. *Iluminación.*

1. La iluminación es la capacidad de proveerle de luz a un local o pieza, lo que podrá resolverse mediante:

a) Medios naturales. Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.

b) Medios artificiales. Cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2. Sin perjuicio de incidencia en las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 33. *Ventilación e Iluminación de piezas habitables.*

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

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

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

Sección II. — Condiciones de higiene de los edificios

Artículo 34. *Patios.*

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

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

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

Patio de manzana. Es aquél que se sitúa en el interior de una manzana cerrada, delimitado por las fachadas interiores de edificios de las parcelas colindantes cuya fachada principal da a espacio público, de manera que se forma un espacio libre único común a dichos edificios.

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

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

Artículo 35. *Anchura de patios.*

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

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

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

Artículo 36. *Medición de la altura de los patios.*

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

Artículo 37. *Dimensión de los patios cerrados de parcela.*

La dimensión de los patios cerrados será aquella en la que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro mínimo cumpla las siguientes condiciones:

—Una dimensión igual o superior a (3) tres metros.

—Una dimensión igual o superior a un tercio de la mayor altura de las fachadas o paramentos que delimitan el patio.

Artículo 38. *Cota de pavimentación.*

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

Artículo 39. *Patios mancomunados.*

Los patios mancomunados son aquellos de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad inscrita en el Registro de la Propiedad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio. Estos patios deberán cumplir las restantes condiciones relativas a patios.

Artículo 40. *Dimensiones de los patios de parcela abiertos.*

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura, con un mínimo de tres (3) metros.

b) La profundidad, medida respecto al plano de la fachada, tendrá, como mínimo, la longitud del frente abierto de fachada multiplicada por 1,5, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de tres (3) metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.

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

Sección III. — Condiciones de calidad

Artículo 41. *Calidad de las construcciones.*

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados teniendo en cuenta su mejor adaptación a las condiciones particulares de su emplazamiento.

2. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones exigibles en cuanto a aislamiento térmicos y acústicos fijados en las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Sección I. — Disposiciones generales

Artículo 42. *Definición. Dotaciones de servicios.*

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

2. Todo edificio contará con las dotaciones de agua potable, energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, evacuación de aguas residuales, de humos y de residuos sólidos, en los términos previstos en la normativa aplicable, así como de estacionamientos.

Sección II. — Estacionamientos y garajes en los edificios

Artículo 43. *Dotación de estacionamiento.*

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Ordenanzas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La dotación de plazas de aparcamiento será la siguiente:

a) Uso de vivienda: 1 plaza por vivienda.

b) Resto de usos: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos.

3. El Ayuntamiento, previo informe de sus Servicios Técnicos, podrá reducir o eximir del cumplimiento de la dotación de estacionamiento respecto a aquellos locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias. Asimismo, se podrá dar cumplimiento a la dotación exigible mediante estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

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

Artículo 44. *Dimensiones de las plazas.*

1. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamientos serán las siguientes:

—El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,20 metros en toda la longitud de la plaza.

—La longitud mínima será de 4,50 metros.

—Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos cincuenta y cinco (255) centímetros.

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

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

CAPÍTULO 4. SEGURIDAD

Artículo 45. *Definición. Proyecto geotécnico.*

1. Las condiciones de seguridad en los edificios tienen por objeto conseguir la mejor protección de las personas mediante la fijación de unos requisitos relativos sus características, que, a su vez, se garantiza mediante la aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE), de obligado cumplimiento en la elaboración de todo proyecto de edificación.

2. Con carácter previo a la realización de obras de nueva planta, de rehabilitación o de reforma que afecten a la estructura, se exigirá la elaboración de estudio geotécnico, que se acompañará a la solicitud de la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 46. *Supresión de barreras arquitectónicas.*

Todos los edificios de uso público darán cumplimiento a la normativa sectorial en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 47. *Consideración del riesgo de incendios.*

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece en Código Técnico de la Edificación y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.

Artículo 48. *Colocación de materiales durante las obras.*

La colocación de materiales se hará dentro de la obra. Si no fuera posible, se colocarán en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.

Artículo 49. *Andamios y medios auxiliares.*

Los andamios y medios auxiliares de obra cumplirán lo establecido en la normativa aplicable, montándose y desmontándose de manera que se evite todo peligro para operarios y el tránsito de peatones. Los aparatos de elevación de materiales se instalarán en el interior de la casa o solar, dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Artículo 50. *Apuntalamientos.*

Los apuntalamientos se ejecutarán bajo dirección facultativa, procurándose que no se produzcan afecciones a los servicios públicos o limitaciones importantes de tránsito.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Artículo 51. *Definición.*

Las condiciones estéticas generales de las edificaciones tiene por objeto la adecuación formal de los edificios mediante la regulación de sus aspectos formales y constructivos, con la finalidad de conseguir su integración en su entorno urbano.

Artículo 52. *Condiciones generales.*

1. Las construcciones deberán dar cumplimiento a las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano en que se permita su realización.

2. La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse, integrándose en su entorno.

3. Los mismos requisitos anteriores serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.

Artículo 53. *Conservación de la edificación.*

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos y solares, deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, higiene, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. Asimismo, todos los paramentos y elementos que den a la vía pública o sean visibles desde la misma deberán mantenerse en las citadas condiciones, procediendo a su reparación, pintura o revoco cuando sea necesario, y siempre que así lo disponga el Ayuntamiento.

2. El Ayuntamiento podrá, asimismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con los artículos de estas Ordenanzas sobre materiales y acabados, siempre que no hubiesen obtenido licencia municipal de obras con anterioridad.

3. Los propietarios deberán mantener en un adecuado estado de conservación los espacios verdes privados.

Artículo 54. *Inserción de la nueva edificación en el entorno urbano.*

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

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

Artículo 55. *Consideraciones generales.*

1. Las actuaciones de edificación someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.

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

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

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

Artículo 56. *Volúmenes.*

1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de estas por sus condiciones de forma y tamaño.

La forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geométricamente simples. Cada uno de estos deberá captarse como una

unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios, originados por anexos como escaleras, locales, etcétera, estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

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

Artículo 57. *Diseño de fachadas.*

1. Cuando la edificación proyectada linde con edificios de singulares características, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

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

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

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

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

Artículo 58. *Saliente y entrante en las fachadas.*

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo hasta cincuenta (50) centímetros respecto a la fachada y anchura que no supere en más de setenta (70) centímetros al ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros e irá protegido con barandilla.

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones del vano, el frente de su losa y elementos de protección serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores.

d) Cuerpos volados cerrados, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

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

Ancho de calle	Vuelo máximo
a <4 m.	No admitido
4 m. < a <6 m.	0,25 m.
6 m. <a <8 m.	0,50 m.
a> 8 m.	0,70 m.

3. Con carácter general quedan prohibidos los miradores.

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

5. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 24 de estas Ordenanzas.

6. En los chaflanes se podrán disponer los vuelos que resulten de la prolongación de los de las calles. Las características de este vuelo serán las que se establezcan para la calle más estrecha a pesar de que se superen las dimensiones del mismo.

7. Para la verificación de la limitación de longitud de los vuelos cerrados en relación con las longitudes de fachada, los que se habiliten en el chaflán podrán considerarse incluidos, indistintamente, en cualquiera de las dos fachadas o repartirse entre ambas.

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

Artículo 59. *Salientes permitidos respecto a la alineación exterior.*

Los salientes permitidos respecto a la alineación exterior se situarán a una altura mayor de 3,50 metros, referidos a los anchos de la calle, sin sobrepasar, en ningún caso la anchura de la acera.

Artículo 60. *Materiales de las fachadas.*

1. Los materiales de las fachadas deben ajustarse al estilo general tradicional de la población.

2. Los materiales de fachada (color, textura, etcétera) serán los tradicionales en la zona, en general deberán estar compuestos por mampuesto o ladrillo, revocos pintados de color ocre o tierra. En general, y salvo que no lo permitan las normas particulares de cada zona, se permite la utilización de ladrillo caravista en tonos pardos o terrosos y la composición libre en la forma y tamaño de los huecos siempre que estos mantengan la armonía general de la calle o plaza en la que esté ubicado el edificio.

3. No se permite dejar las fachadas sin material de acabado o revocado con mortero de cemento sin pintar.

Artículo 61. *Cubiertas.*

Las formas de cubiertas serán sencillas con solución preferente a dos aguas. Se recomienda la teja árabe de color y textura similar a la existente. Queda prohibida la teja negra o gris. La pendiente no será superior a 35 grados sexagesimales y el diseño será similar a los tradicionales de la zona.

Artículo 62. *Cornisas y aleros.*

Las cornisas y aleros serán tradicionales de madera o ladrillo, sin que en ningún caso puedan superar en 50 centímetros el vuelo máximo permitido.

Artículo 63. *Chimeneas y antenas.*

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

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

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

4. La concesión de licencias de edificación se adecuará a lo dispuesto en el artículo 45 Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en relación con las infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios y la normativa que lo desarrolla.

Artículo 64. Huecos en cubierta

Salvo otras limitaciones que pudiera recoger la normativa de cada zona, podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas.

Artículo 65. *Carpinterías exteriores.*

Las carpinterías exteriores serán de madera barnizada en tono oscuros o metálicas en marrón oscuro.

Artículo 66. *Medianeras.*

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

2. El Ayuntamiento podrá aprobar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general.

Artículo 67. *Cerramientos de terrenos.*

1. Los solares y los terrenos de titularidad municipal deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

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

Artículo 68. *Vallados.*

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

(250) centímetros en entornos del casco tradicional en los que se haya consolidado esta solución.

Artículo 69. *Publicidad.*

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacio público y destinado a difundir cualquier tipo de mensaje, deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición que determine el Ayuntamiento. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar total o parcialmente elementos significativos de la composición de la fachada.

CAPÍTULO 6. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

Artículo 70. *Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.*

1. La instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación en el interior de los edificios deberá dar cumplimiento a la regulación sectorial aplicable y, en particular, al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su normativa de desarrollo (RD 346/2011, de 11 de marzo y Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio).

2. En el supuesto de que las infraestructuras de telecomunicaciones sean visibles desde el exterior, deberá minimizarse su impacto en la medida de lo posible para que su visibilidad sea mínima.

3. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en una zona común dispuesta al efecto.

TÍTULO V

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 71. *Finalidad.*

1. La Delimitación de Suelo Urbano determina los usos globales asignados a las distintas zonas del suelo urbano.

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

a) Disposiciones legales de carácter general.

b) Compatibilidad de usos entre sí.

c) Características de los edificios o locales en que se sitúan los usos.

Artículo 72. *Definiciones relativas al uso del suelo.*

Definiciones relativas al uso del suelo según la Normativa Técnica de Planeamiento vigente.

1. Uso Global:

Uso Genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial y dotacional.

2. Uso Pormenorizado:

Uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

3. Usos compatibles:

Los usos que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación. Se considerarán compatibles los usos que no se encuentren expresamente prohibidos.

4. Uso preexistente:

El uso materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

CAPÍTULO 2. LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITÚAN LOS USOS

Artículo 73. *Definición y situaciones de los usos.*

Las Ordenanzas prevén limitaciones a los usos en función de las características de los locales y edificios en los que se sitúan, con la finalidad de regular detalladamente las condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se distinguen las siguientes situaciones físicas de los usos en los edificios.

Situación 1.ª) En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquellas.

Situación 2.ª) En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación 3.ª) En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación 4.ª) En edificio no residencial medianero o en nave nido.

Situación 5.ª) En edificio exento de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Artículo 74. *Definición de los usos según sus características funcionales.*

1. Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Ordenanzas.

2. La clasificación de los usos globales y pormenorizados es, conforme a la vigente Norma Técnica de Planeamiento, la siguiente:

A) Uso Residencial: dentro de este se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Unifamiliar
b) Colectivo

B) Uso Terciario: dentro de este se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Comercial
b) Hotelero
c) Oficinas
d) Recreativo

C) Uso Industrial: dentro de este se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Productivo
b) Almacenaje

D) Usos dotacional: dentro de este se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Infraestructuras:
—Viario
—Servicios urbanos

b) Espacios libres y zonas verdes:
—Parques, plazas y jardines
—Paseos peatonales
—Áreas de juego
c) Equipamientos:
—Social
—Deportivo

Artículo 75. *Diferentes usos en un mismo edificio.*

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

Artículo 76. *Locales en sótano.*

No se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros.

CAPÍTULO 4. USO RESIDENCIAL

Artículo 77. *Definición y usos pormenorizados.*

1. El uso residencial es aquél que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio.

2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Unifamiliar: Aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

b) Colectivo: Aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

Artículo 78. *Vivienda exterior.*

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

1. Condiciones de higiene: Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual la estancia principal recaerá en una longitud no inferior a tres (3) metros a un espacio que cumpla una de las siguientes condiciones:

a) Una calle, plaza o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de cada zona, en el caso de edificación abierta.

b) Un patio abierto privado, acorde con las condiciones indicadas en el artículo 28 de estas Ordenanzas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.

c) Un espacio libre privado en el que se pueda inscribir una circunferencia de 9 metros de diámetro.

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

Artículo 79. *Programa mínimo de vivienda.*

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

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. La superficie útil no será inferior a sesenta y cinco metros cuadrados, sin incluir en dichos cómputos los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.

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

Estancia	Superficie
A) Estancia-comedor	
En vivienda de 1 dormitorios	14 m²
En vivienda de 2 dormitorios	16 m²
En vivienda de 3 o más dormitorios	18 m²
B) Estancia-comedor-cocina	20 m²
C) Cocina	6 m²
D) Cocina-Comedor	15 m²
E) Dormitorio doble	10 m²
F) Dormitorio sencillo	6 m²
G) Cuarto de aseo:	
Principal o único	3 m²
Secundario	1,50 m²

4. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera de ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. La unión de la cocina y la sala de estar en una sola estancia sólo se permitirá en las viviendas de superficie menor de 60 m².

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

6. El vestíbulo tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

7. En edificios abuhardillados la medición de las estancias, a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

Artículo 80. *Condiciones de habitabilidad en la obras de rehabilitación.*

En obras de rehabilitación se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO

Artículo 81. *Definición y usos pormenorizados.*

1. El uso terciario es aquel que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios.

2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados terciarios:

a) Comercial: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares.

b) Hotelero: Aquel uso que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.

c) Oficinas: Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares.

d) Recreativo: Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general.

Artículo 82. *Condiciones particulares en los diferentes usos.*

Las condiciones particulares que se prevén a continuación respecto a los diferentes usos pormenorizados terciarios son de aplicación a los locales en los que se lleven a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

1. Uso comercial

a) Dimensiones

Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en

los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etcétera, los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario.

b) Accesibilidad y circulación

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

Asimismo, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Protección contra Incendios y otras sectoriales que les sean de aplicación.

c) Aseos

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

2 Uso hotelero

a) Con carácter general los establecimientos o locales destinados a uso hotelero se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, y las correspondientes normas de construcción e instalación.

b) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a uso hotelero o por cada tres (3) habitaciones, si este resultase número mayor, salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

3. Uso de oficinas

a) Dimensiones

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m² y su cubicación alcanzará los 5 m³.

b) Accesibilidad y circulaciones

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

c) Altura libre de pisos

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

d) Aseos

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

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

3. Uso recreativo

a) Dimensiones

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

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

Los locales de ocio y recreo se sujetarán, asimismo, a la normativa autonómica de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

b) Accesibilidad y circulación

Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de al menos ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

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

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

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

c) Aseos

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

Hasta 200 m², contarán con dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

Hasta 350 m², contarán con cuatro unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

Hasta 500 m², contarán seis unidades de retrete y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.

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

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

CAPÍTULO 6. USO INDUSTRIAL

Artículo 83. *Definición y usos pormenorizados.*

1. El uso industrial es aquél que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados industriales:

a) Productivo: Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dichas.

Dentro del uso productivo se distinguen las siguientes categorías:

—Taller agroindustrial: dedicado a la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

—Taller artesano: dedicado al mantenimiento y reparación de bienes y equipos y la práctica de artes y oficios.

b) Almacenaje: Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL

Artículo 84. *Definición y usos pormenorizados.*

1. El uso dotacional es aquél uso localizado en redes o sistemas, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Infraestructuras: Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo, y a la prestación de los servicios urbanísticos de distribución de agua, saneamiento, residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.

—Viario: Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.

—Servicios urbanos: Aquél que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, sanea- miento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

b) Espacios libres y zonas verdes: Aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego, según establezca el planeamiento.

—Parques, plazas y jardines: Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, de carácter peatonal, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.

—Paseos peatonales: Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.

—Áreas de juego: Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre y dotados con mobiliario y características adecuados para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.

c) Equipamientos: Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a la satisfacción de necesidades personales o colectivas de los ciudadanos en el ámbito intelectual, asistencial o administrativo.

—Docente: Aquél que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.

—Social: Aquél que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios culturales, religiosos, sanitarios y asistenciales. También se incluirán en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes.

—Deportivo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en lo- cales o recintos concretos.

—Polivalente: Aquél que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

Artículo 85. *Compatibilidad de usos.*

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

Artículo 86. *Sustitución de los usos dotacionales existentes.*

La sustitución o modificación de usos dotacionales se tramitará conforme al procedimiento previsto en el artículo 87 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Artículo 87. *Edificaciones especiales para usos terciarios y de equipamientos.*

1. Las actividades de carácter terciario y de equipamiento se admitirán en general en cualquier suelo urbano, sujetas a las condiciones de uso y compatibilidad de cada zona, y salvo las exclusiones expresas que en ella se establezcan. Esta admisión genérica no dará derecho a implantar actividades que produzcan emisiones superiores a las admitidas en la zona, ni a imponer a las actividades próximas unas condiciones más restrictivas que las admitidas por la calificación de sus emplazamientos. Su admisibilidad estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas especiales relativas a sus condiciones de acceso, uso, incidencia en el medio urbano o en el tráfico rodado de la zona.

2. Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las siguientes características geométricas y formales:

a) Parcela mínima de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 metros cuadrados), indivisible.

b) Se fija un retranqueo sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de los linderos.

c) Se permitirá una ocupación de hasta 50% en cualquiera de sus plantas.

d) La edificabilidad total será de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente por su zonificación.

e) La altura admitida será de planta baja más dos alzadas, con once metros de altura máxima de edificio.

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 88. *Trazado en planta del viario.*

Las obras de acondicionamiento del viario urbano se ajustará en su distribución interna a las necesidades de los diferentes tramos de la trama viaria urbana.

Artículo 89. Pavimentación de las vías públicas

1. El tratamiento de las superficies pavimentadas, la determinación de la sección del vial, los materiales a emplear y los criterios generales de urbanización se determinarán por los servicios técnicos municipales.

2. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

3. La separación entre áreas para peatones y automóviles se realizará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

4. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

5. Las tapas de arquetas y registros se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 90. *Diseño del viario.*

El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre capa de mortero de espesor mínimo de 3 cm. y solera de hormigón de 10 cm. de espesor.

b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-300 o piedra natural adecuada, de 15 × 25 cm. de sección.

c) Rígolas: De 40 cm. de anchura y 25 cm. de espesor medio

d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes.

CAPÍTULO 2. SERVICIOS URBANOS

Artículo 91. *Desarrollo.*

1. Los proyectos relativos a las instalaciones de infraestructura deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada una de las infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 92. *Ejecución.*

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese necesaria la expropiación del dominio se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna de las servidumbres prevista en el derecho privado o administrativo.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 93. *Delimitación del suelo urbano.*

1. La presente Delimitación de Suelo Urbano identifica el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano, que comprende aquéllos que cuenta con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales los siguientes: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Asimismo, la delimitación de los terrenos del suelo urbano también comprende aquéllos que, careciendo de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes, sin considerarse a estos efectos las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.

Artículo 94. Régimen urbanístico de la propiedad de suelo urbano

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, de manera que puedan ser edificarlos en las condiciones previstas en las presentes Ordenanzas.

2. Asimismo, los propietarios que promuevan la edificación en suelo urbano tienen los siguientes deberes:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

Artículo 95. *Zonificación en suelo urbano.*

1. El suelo urbano se divide en las siguientes zonas, que, a su vez, se encuentran grafiadas en el plano de ordenación:

—Casco Antiguo (R1).

—Ensanche (R2).

—Equipamientos (DE): deportivo (DE-DE), social (DE-S).

—Espacios Libres y zonas verdes (DV).

2. En los capítulos siguiente del presente Título, se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Ordenanzas, regulan las condiciones a las que deben dar cumplimiento las edificaciones en función de su localización en las distintas zonas del suelo urbano.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA CASCO ANTIGUO (R1)

Artículo 96. *Ámbito, características y disposiciones generales.*

1. La zona de Casco Antiguo versa sobre los terrenos correspondientes a la trama urbana y la ordenación del núcleo original de Murero, comprendidos por las manzanas que se encuentran en el entorno del Ayuntamiento y de la Iglesia, y de las calles Mayor y la Avenida Diputación. Los terrenos que pertenecen a esta zona aparecen delimitados en el Plano de Ordenación del suelo urbano mediante una trama diferenciada.

2. Los terrenos correspondientes a esta zona responden a una trama urbana continua de edificaciones alineadas sobre unos viales irregulares, sin apenas modificaciones en la estructura parcelaria originaria.

3. La zona de Casco Antiguo se configura por la integración del sistema de ordenación por alienación a vial, la tipología edificatoria de manzana compacta entre medianeras y el uso global residencial.

4. El régimen de la zona aplicable a estos terrenos tiene por objeto conservar la estructura urbana actual, el tamaño de las parcelas, las alturas, la volumetría, la composición y los materiales de fachada. No obstante, podrá modificarse la estructura parcelaria cuando se justifique la inviabilidad de la sustitución de la edificación en la parcela.

5. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior a la que deben ajustarse las edificaciones.

Sección I. — Condiciones de la edificación

Artículo 97. *Condiciones de parcela.*

En el caso de reparcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes contarán con una superficie de la parcela igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.

Artículo 98. *Limitaciones de posición.*

Los planos de fachada de la edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior.

Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos.

2. Separación de linderos.

a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.

b) Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.

c) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio reguladas por estas Normas Urbanísticas.

3. Fondo edificable.

No hay limitación en planta baja, de manera que será el existente. El fondo edificable en plantas alzadas será como máximo de 15 metros.

4. Ocupación.

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

a) Plantas bajo rasante y baja: cien por ciento (100%).

b) Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

Artículo 99. *Edificabilidad.*

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura establecidos para esta zona en las presentes Ordenanzas.

Artículo 100. *Altura de la edificación.*

1. La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2 o B+1+bajo cubierta).

2. La altura máxima del edificio será de nueve con cincuenta (9,50) metros.

3. Los servicios técnicos municipales podrán exigir un ajuste de las alturas anteriores a las de los edificios colindantes que por sus singulares características aconsejen reducir el impacto visual de medianeras vistas no deseables.

Artículo 101. *Altura de plantas.*

1. La altura de planta baja será como mínimo de tres con cincuenta (3,50) metros.

2. En plantas alzadas la altura mínima de planta será de dos con noventa (2,90) metros.

3. Cuando se proyecten viviendas en planta baja el suelo deberá quedar al menos a una cota de cincuenta (50) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, manteniendo en tal caso la altura libre de planta de dos con sesenta (2,60) m.

Sección II. Condiciones estéticas

Artículo 102. *Condiciones estéticas de los edificios.*

1. Con carácter general resultan de aplicación las condiciones estéticas establecidas en el Capítulo 5 del Título II de estas Ordenanzas.

2. Asimismo, con carácter particular a la zona R1 le resultan aplicables las siguientes condiciones:

a) Los huecos de ventana y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical y la relación de macizo predominará sobre lo hueco de la fachada.

b) El zócalo, escalinatas exteriores y demás elementos de la base de las edificaciones, serán realizados en piedra del lugar u hormigones encofrados o abjurados en sus partes vistas. El resto las fachadas podrá realizarse con cualquier material siempre que sea convenientemente revocado y pintado.

c) Se prohíbe la utilización de ladrillo cara vista.

Sección III. Condiciones de usos

Artículo 103. *Uso global.*

El uso global es el residencial, con los usos pormenorizados de vivienda unifamiliar o colectiva que se adapte a la tipología de la edificación entre medianeras.

Artículo 104. *Usos compatibles.*

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 1.ª hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2.ª hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 3.ª en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

2. Uso Industrial:

a) Productivo:

• Taller agroindustrial: Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m², bien en situación 3.ª, o en situación 2.ª.

• Taller artesano: Se admite en situación 2.ª.

b) Almacén: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial con los siguientes límites:

En calle de ancho inferior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitaciones.

* Estacionamientos: Se admiten en situación 3.ª, sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.

3. Terciario:

a) Hotelero: Se admite el uso hotelero con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) Comercial: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2.ª, en planta semisótano, baja y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

En situación 3.ª, sin limitación.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones: Despachos profesionales: en situación 1.ª.

Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2.ª y 3.ª sin limitación.

d) Recreativo: Se admiten los locales de ocio y recreo en situación 2.ª en planta baja y sótano con las limitaciones derivadas de la normativa contraincendios en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En situación 3.ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

• Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2.ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja, y en planta primera.

En situación 3.ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Dotacional:

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

c) Aparcamiento de vehículos en las parcelas carentes de edificación.

Artículo 105. *Normas particulares para la zona de riesgo por inundación.*

1. El Plano de ordenación delimita los terrenos que cuentan con esta zona de casco antiguo y se sitúan en la zona de flujo preferente del río Jiloca de conformidad con los Mapas de Peligrosidad y riesgo del sistema nacional de Cartografía de zonas, así como la zona inundable (T=500 años).

2. En los terrenos situados en la zona de flujo preferente, de conformidad con el artículo 9.ter del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra

inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Asimismo, toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

Además, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. En terrenos situados en zona inundable (T=500 años), de conformidad con el artículo 14.bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones, tiendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de

población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Además, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

En las zonas inundables se distingue entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso establecidas previamente y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

4. En los edificios de nueva planta o reforma integral se tendrá en cuenta la Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a inundaciones.

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ENSANCHE (R2)

Artículo 106. *Ámbito, características y disposiciones generales.*

1. La zona de Ensanche comprende los terrenos circundantes al núcleo urbano original de Murero, comprendidos por las manzanas que se sitúan al Oeste entre las calles de las Eras y el límite del suelo urbano y la calle Mayor, las parcelas edificadas situadas a ambos lados de la Avenida de la Diputación, y los terrenos ubicados en el extremo Este del suelo urbano, al Norte de la calle Mayor.

2. Los terrenos correspondientes a esta zona responden en unos casos a una trama urbana consistente en modelos geométricos ordenados y en otros casos a una continuación del casco antiguo, con tipos edificatorios más próximos a la vivienda tradicional.

Sección I. Condiciones de la edificación

Artículo 107. *Condiciones de parcela.*

1. La superficie mínima de parcela respecto a cada una de las tipologías será igual o superior a:

Vivienda colectiva de baja densidad: (750) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil quinientos (1.500) centímetros.

Vivienda unifamiliar aislada: trescientos (300) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil (1.000) centímetros.

Vivienda unifamiliar pareada: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con lindero frontal de dimensión igual o mayor de (600) centímetros.

Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: ciento cincuenta (150) metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela de dimensión no inferior a quinientos setenta y cinco (575) centímetros.

2. Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen las presentes Ordenanzas.

Artículo 108. *Limitaciones de posición.*

Para las edificaciones existentes, las señaladas por las alineaciones del plano de ordenación del suelo urbano, los planos de fachada de la nueva edificación guar-

darán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior

a) En vivienda colectiva, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos.

b) En vivienda unifamiliar, la edificación guardará respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior a tres (3) metros, entre el plano de la fachada en todas sus plantas.

2. Ocupación:

a) La edificación bajo rasante no podrá ocupar más del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.

b) En las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:

• Vivienda colectiva de baja densidad: setenta y cinco por ciento (75%).
• Vivienda unifamiliar aislada: cincuenta por ciento (50%).
• Vivienda unifamiliar pareada: cincuenta por ciento (50%).
• Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: sesenta por ciento (60%).

Artículo 109. *Edificabilidad.*

1. La edificabilidad máxima sobre la parcela neta para vivienda colectiva, vivienda unifamiliar pareada y vivienda agrupada o en hilera es resultado de la aplicación del coeficiente de un metro y veinte cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (1,20 m²/m²).

2. El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta para vivienda unifamiliar aislada se establece en cero coma setenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,75 m²/m²).

Artículo 110. *Altura de la edificación.*

1. Vivienda colectiva: La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2); la altura máxima de fachada será de nueve (9) metros. La altura máxima visible no podrá rebasar en más de tres (3) metros la altura máxima de fachada.

2. Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura máxima será de dos plantas (B+1). La altura máxima de fachada será de siete (7) metros.

Artículo 111. *Altura de plantas.*

1. Vivienda colectiva: La altura mínima de plantas, de suelo a suelo, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, se podrá reducir la altura de la planta de modo que su suelo quede a una cota de al menos cien centímetros sobre la cota de referencia de acera, manteniendo en tal caso la altura libre mínima de doscientos sesenta (260) centímetros.

2. Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura mínima de plantas será de doscientos ochenta y cinco (285) centímetros en baja y alzadas.

Sección II. Condiciones de usos

Artículo 112. *Uso global.*

El uso global es el residencial, con los usos pormenorizados de vivienda unifamiliar (aislada, pareada o en hilera) y colectiva.

Artículo 113. *Usos compatibles.*

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 1.ª hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2.ª hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 3.ª en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, sin limitación.

2. Uso Industrial:

a) Productivo:

—Taller agroindustrial: Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m², bien en situación 3.ª, o en situación 2.ª.

—Taller artesano: Se admite en situación 2.ª.

b) Almacén: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial con los siguientes límites:

En calle de ancho inferior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitaciones.

* Estacionamientos: Se admiten en situación 3.ª, sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.

3. Terciario:

a) Hotelero: Se admite el hotelero con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) Comercial: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2.ª, en planta semisótano, baja y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

En situación 3.ª, sin limitación.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones: - Despachos profesionales: en situación 1.ª.

—Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2.ª y 3.ª sin limitación.

d) Recreativo: Se admiten los locales de ocio y recreo en situación 2.ª en planta baja y sótano con las limitaciones derivadas de la normativa contraincendios en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En situación 3.ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. e) Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2.ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja, y en planta primera.

En situación 3.ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Dotacional:

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en situación 4.ª o 5.ª con las condiciones y límites indicados en las presente Ordenanzas.

b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

c) Aparcamiento de vehículos en las parcelas carentes de edificación.

Artículo 114. *Normas particulares para la zona de riesgo por inundación.*

1. El Plano de ordenación delimita los terrenos que cuentan con esta zona de Ensanche y se sitúan en la zona de flujo preferente del río Jiloca de conformidad con los Mapas de Peligrosidad y riesgo del sistema nacional de Cartografía de zonas, así como la zona inundable (T=500 años).

2. En los terrenos situados en la zona de flujo preferente, de conformidad con el artículo 9.ter del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra

inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Asimismo, toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

Además, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. En terrenos situados en zona inundable (T=500 años), de conformidad con el artículo 14.bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones, tiendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de

población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Además, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

En las zonas inundables se distingue entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso establecidas previamente y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

4. En los edificios de nueva planta o reforma integral se tendrá en cuenta la Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a inundaciones.

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

Artículo 115. *Ámbito y características.*

La zona de equipamiento dotacional comprende los terrenos calificados con este uso en el Plano de ordenación, en cuanto versa sobre las diferentes actividades destinadas a la satisfacción de necesidades personales o colectivas de los ciudadanos en el ámbito intelectual, asistencial o administrativo, es decir, docente, social, sanitario, deportivo o polivalente.

Artículo 116. *Condiciones de la edificación.*

Las condiciones de la edificación de la zona de equipamiento se adecuarán a las condiciones previstas en el artículo 87 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 117. *Condiciones de usos.*

Además del uso principal o dominante de la parcela, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve al fin previsto, debiendo justificarse que este no suponga obstáculo al desarrollo del uso principal.

Artículo 118. *Normas particulares para la zona de riesgo por inundación.*

1. El Plano de ordenación califica diversos terrenos como equipamiento que se sitúan en la zona de flujo preferente del río Jiloca de conformidad con los Mapas de Peligrosidad y riesgo del sistema nacional de Cartografía de zonas, así como la zona inundable (T=500 años).

2. En los terrenos situados en la zona de flujo preferente, de conformidad con el artículo 9.ter del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Asimismo, toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

Además, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3.- En terrenos situados en zona inundable (T=500 años), de conformidad con el artículo 14.bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones, tiendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios,

residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Además, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

En las zonas inundables se distingue entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso establecidas previamente y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

4. En los edificios de nueva planta o reforma integral se tendrá en cuenta la Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a inundaciones.

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO

Artículo 119. *Ámbito y características.*

La zona de espacios libres y zonas verdes de uso público comprende los terrenos calificados con este uso en el Plano de ordenación, por comprender los espacios libres como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego.

Artículo 120. *Usos y condiciones de la edificación.*

1. El uso principal de esta zona es el propio de espacios libres, áreas de reunión al aire libre, ajardinamiento, esparcimiento en contacto con el medio natural y juegos infantiles.

2. Se permiten las instalaciones propias de parques y jardines. Excepcionalmente en las nuevas zonas verdes y en tanto no supongan un porcentaje superior al 5% de la zona podrán autorizarse:

—Pequeños almacenes de utillaje de jardinería.

—Espectáculos y usos deportivos de entidades públicas que desarrollen un fin social o cultural.

—Pequeñas bibliotecas o bares, kioscos de música, etc.

3. Las condiciones de las edificaciones son las siguientes:

—Alturas: 7,00 metros (B+1).

—Ocupación en planta: 5%.

—Retranqueos A linderos: 5 metros.

4. En el ajardinamiento se utilizarán especies con bajos requerimientos hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas. Se ordenarán prioritariamente con jardinería y masas arboladas y se procurará que tengan una superficie permeable al agua superior al 60%.

5. Asimismo, en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios de infraestructuras.

Artículo 121. *Compatibilidad de usos.*

1. En los espacios libres y zonas verdes únicamente se permitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

2. Cuando un espacio verde limite con suelo privado y el espacio inmediato al suelo privado no se destina a viario rodado, no equivale a una calle. Únicamente se admitirán el acceso a los solares y a los bajos del edificio a pie. El uso de los locales que sólo tengan acceso por esta fachada estarán condicionados a no requerir el acceso de vehículos, por lo tanto la carga y descarga se realizará desde la calle más próxima y estará totalmente prohibido el acceso a garajes.

CAPÍTULO 6. LIMITACIONES EN LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA CV-501 DERIVADAS DE LA NORMATIVA SECTORIAL DE CARRETERAS

Artículo 122. *Régimen autorizatorio.*

1. En el tramo de la travesía de la carretera provincial CV-501 que discurre por el suelo urbano en las Avenidas Daroca y Diputación la línea límite de edificación debe respetar una distancia mínima de 6 metros respecto de su eje, al que deberán ajustarse las edificaciones de nueva planta. Dicha línea límite de edificación se grafía en los planos de ordenación PO.1 y PO.2.

2. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera CV-501 en la zona de dominio público de dichos tramos urbanos (situada a 3 metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación) corresponde al Ayuntamiento de Murero, previo informe vinculante de aquélla.

3. De conformidad con la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de Aragón, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos de la carretera CV-501 las autorizaciones de usos y obras serán otorgadas por el Ayuntamiento de Murero. La zona de servidumbre consiste en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros medidos desde las citadas aristas. La zona de afección consiste en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros, medidos desde las citadas aristas.

* * *

1. SANTA EULALIA DE GÁLLEGO: DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2019/97.

Visto el expediente de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Santa Eulalia de Gállego, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 11 de junio de 2019, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 10 de julio de 2019.

SEGUNDO. La Delimitación de Suelo Urbano de Santa Eulalia de Gállego fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local, de fecha 2 de abril de 2018, de conformidad con lo establecido en el art. 74.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. Posteriormente fue sometida al trámite de información pública, por periodo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 82, de 12 de abril de 2018. En dicho periodo de información pública se formuló una alegación, según consta en certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Santa Eulalia de Gállego, obrante en el expediente, de fecha 25 de abril de 2019. Dicha ale-

gación fue estimada parcialmente en el posterior acuerdo de aprobación provisional. Habiéndose modificado las ordenanzas de suelo urbano de la DSU, por acuerdo plenario de 23 de noviembre de 2018, se somete nuevamente a información pública por plazo de un mes tras la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 276 de fecha 30 de noviembre de 2018. En este segundo periodo de información pública no se presentó ninguna alegación. Con fecha 3 de abril de 2019 se procede por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulalia de Gállego a la aprobación provisional de la Delimitación de Suelo Urbano.

TERCERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de fecha 11 de junio de 2019, se pronunció sobre este expediente en los siguientes términos:

«PRIMERO.- Suspender la Delimitación de Suelo Urbano de Santa Eulalia de Gállego, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Santa Eulalia de Gállego.

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

CUARTO. La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, lo es en formato papel y digital (incluido editable), lleva fecha de junio de 2019 y consta de:

—Memoria informativa.
—Memoria justificativa.
—Ordenanzas.
—Anexos.
—Planos de Información.
—Planos de Ordenación.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente la presente Delimitación de Suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO.- Dado que el municipio de Santa Eulalia de Gállego no dispone de instrumento urbanístico alguno, le resulta de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

TERCERO.- A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada, con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según el contenido del Acuerdo de 11 de junio de 2019.

Dicho contenido, resumido en el fundamento de derecho décimo del citado Acuerdo, se reproduce en el presente acuerdo entrecomillado, en negrita y cursiva:

«DÉCIMO.- Como conclusión respecto de la relación a la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Santa Eulalia de Gállego cabe señalar que es necesario subsanar los siguientes reparos previamente a su aprobación definitiva:

—El núcleo de Sierra Estronad no debe delimitarse como urbano, ya que no cumple los requisitos legales para ello. Sin perjuicio de que se puedan acometer las actuaciones previstas en el artículo 35.1.c) del TRLUA para el suelo no urbanizable».

En este sentido, esta conclusión se añadía al fundamento de derecho noveno del Acuerdo, según el cual:

«A diferencia del núcleo principal, La Sierra Estronad no es contemplada por el Catastro como suelo urbano. El acceso viario se produce por una pista forestal de unos 10 km, siendo recomendable el uso del vehículo todoterreno según la memoria informativa. En lo que se refiere a la movilidad dentro del propio núcleo, a excepción de la calle principal, las restantes se encuentran obstruidas por escombros y maleza, indicándose en la memoria que se trata de calles totalmente intransitables. Se trata de una aldea abandonada desde los años sesenta hasta 1999, año desde el cual se han rehabilitado varias edificaciones. Salvo estas últimas, las restantes, mayoritarias, se encuentran en estado ruinoso.

En lo que respecta a los servicios urbanísticos disponibles, en la memoria informativa únicamente se describe, de forma muy somera, la dotación de que dispone el núcleo principal, sin ninguna mención a la situación de La Sierra Estronad. Se aporta plano de información según el cual las únicas instalaciones de suministro de agua son un depósito que surte a las únicas edificaciones en buen estado, y saneamiento en un tramo de calle con vertido a cauce. Se señala asimismo la ubicación de unas placas fotovoltaicas.

De acuerdo con todo ello, teniéndose en cuenta la accesibilidad limitada del núcleo (tanto exterior como interior), la deficiencia de servicios urbanísticos detectada y dificultad o imposibilidad de contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones existentes, no parece procedente considerarlo suelo urbano, según la definición legal del mismo establecida en los artículos 71 y 12 del TRLUA. En este sentido, cabe recordar que los requisitos mínimos se refieren a servicios de abastecimiento, evacuación de agua y energía eléctrica, pero también a telecomunicaciones y gestión de residuos. Respecto a la red viaria, es exigible un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal. Se constata la escasa adaptación al uso de turismos por parte de la pista forestal de acceso, así como la imposibilidad de cruce de dos vehículos por su deficiente anchura.

Resulta, por otro lado, de singular relevancia, que el informe en materia de protección civil señala, como circunstancia favorable respecto al claro riesgo de incendio detectado en este núcleo, que en la actualidad sólo tiene 4 habitantes, de cara a una hipotética evacuación. Cabe destacar esta afirmación puesto que de considerarse núcleo urbano y edificarse, en consecuencia, o rehabilitarse las edificaciones del suelo calificado como residencial, la población se vería incrementada (si bien no significativamente en términos absolutos, sí, al menos en relación a la que vive en la actualidad).

Todo lo indicado no impide que mediante autorización especial se lleven a cabo obras de rehabilitación, conforme a lo dispuesto por el artículo 35.1.c), previstas para construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas torres u otros edificios rurales. En este mismo artículo, se dispone que también podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que se requieran, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras. Se indica expresamente, por último, que en ningún caso esta dotación de infraestructuras alterará la clasificación como suelo no urbanizable del núcleo».

En la nueva documentación aportada se corrige la consideración de La Sierra Estronad como suelo urbano, y de acuerdo con ello se modifican los siguientes documentos integrantes de la DSU:

—Memoria Informativa. Si bien se mantiene la descripción de La Sierra Estronad, se elimina su consideración como núcleo urbano en el Apartado C del Capítulo I.

—Memoria Justificativa: Se actualizan los cuadros de síntesis con las superficies por clase de suelo.

—Planos de Información: Se modifica el plano de estructura territorial. Se mantienen los planos de información que recogen el estado de la edificación, y las alturas y usos, de La Sierra Estronad, sin delimitación en los mismos de su suelo como urbano. Se elimina el plano de servicios del citado núcleo.

—Planos de Ordenación: Se eliminan los dos planos referentes a La Sierra Estronad, concretamente, el plano de zonificación y el de alineaciones.

«Se debe dibujar, en los planos de ordenación PO-1 y PO-3 la línea límite de edificación a 3 m en la margen derecha de la carretera en el interior de la/s manzana/s residenciales que pudieran encontrarse afectadas, puesto que se constata que en algún punto la alineación existente se encuentra a menor distancia».

Esta prescripción proviene del informe de la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras, Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, en relación a la carretera comarcal A-1202 (de Ayerbe a Sádaba), según el cual, en el suelo urbano correspondiente a la margen derecha de la carretera no se permitirá la línea límite de edificación a distancia menor de 3 m en ningún caso.

En la nueva documentación aportada se ha subsanado el reparo, corrigiéndose los planos de ordenación indicados (PO1 y PO2, anteriormente denominado PO3).

«Se detecta que se está calificando como residencial el arranque del camino que parte desde el suroeste del casco urbano hacia el Pozo Chelo y la ermita de Santa Quiteria. Parece un error que se deberá subsanar».

En la nueva documentación aportada se corrige el error detectado, en los Planos de Información, en los Planos de Ordenación PO1 y PO2, y en lo referido a superficies de los cuadros de síntesis de la Memoria Justificativa.

«Deberán corregirse las discrepancias detectadas en las ordenanzas según se ha indicado en el anterior apartado de valoración».

Dichas discrepancias son descritas en el fundamento de derecho noveno del Acuerdo, según se indica a continuación:

«Se detectan varios reparos a subsanar:

—Art. 26: Modificación de usos dotacionales: este artículo debe ceñirse a lo dispuesto por el artículo 87 del TRLUA.

—Art. 35: Solares: Se remite erróneamente al artículo 27.1. Además, la definición de solar debe ser la establecida por el artículo 14 del TRLUA.

—Art. 38: Patio interior: El párrafo final parece referirse al artículo anterior, debiéndose eliminar al tratarse de un error.

—Art. 65: Locales destinados a alojamiento de animales: Se alude a normativa errónea por aplicarse a otra comunidad autónoma (Decreto 40/2014 de ordenación de las explotaciones ganaderas), debiéndose remitir al Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

—Art. 68: Obras de reforma y Art. 108: Objeto y ámbito de aplicación: no procede no consentir otras obras que las de restauración para edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, ya que una DSU no posee Catálogo, ni es un instrumento que entre sus determinaciones cuente con el establecimiento de protecciones en centros históricos de interés, elementos o espacios urbanos por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, atribuciones que sí posee un PGOU. Todo ello sin perjuicio de que para el Patrimonio Cultural Aragonés, la protección a aplicar es la específica dentro de las figuras recogidas por la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés. Este artículo se encuentra relacionado con el 108, dedicado al objeto y ámbito de aplicación dentro del capítulo de ordenanzas de protección de edificios, debiéndose modificar ambos en el sentido señalado. No obstante, a título informativo, sí pueden señalarse los edificios de interés arquitectónico del municipio. Se detecta que, en todo caso, existen discrepancias entre el listado aportado en el artículo 108, la grafía efectuada en el plano de información PI-1, y la memoria debiéndose dotar de coherencia a todos los documentos integrantes de la DSU.»

En la nueva documentación aportada se corrigen los artículos referidos.

«Se detecta que no hay ordenanzas específicas para las zonificaciones de equipamiento y zona verde, resultando necesaria su regulación, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 27 de las ordenanzas».

En la nueva documentación aportada se introduce la regulación requerida, con artículos nuevos para la zonificación de equipamiento (arts. 108 y 109) y para la zonificación de zonas verdes y espacios libres (arts. 110 a 114). Esto supone la reenumeración de los artículos siguientes a donde se introducen estos.

Respecto a la recomendación del Acuerdo de 11 de junio de 2019, de completar el plano de información referido a las afecciones sectoriales existentes en el término municipal con la grafía de los cauces (río y barrancos) en el plano de información referido a las afecciones sectoriales existentes, no se ha efectuado ningún cambio en la documentación aportada. No obstante, se reitera que, si bien esta información resultaría más completa de ese modo, este se trata de un contenido complementario que puede o no incluirse en la documentación de la Delimitación de Suelo Urbano, debiéndose entender, en todo caso, a título informativo.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Santa Eulalia de Gállego, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Santa Eulalia de Gállego.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las Ordenanzas urbanísticas, en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón*.

ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SANTA EULALIA DE GÁLLEGO

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º *Objeto y ámbito de aplicación.*

El objeto de las presentes Ordenanzas es regular los aspectos morfológicos de las construcciones, los usos del suelo y la ordenación de volúmenes y la actividad edificatoria que se realiza dentro de la delimitación de suelo urbano del término municipal de Santa Eulalia de Gállego.

Artículo 2.º *Entrada en Vigor.*

Desde la publicación de su aprobación definitiva y del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza (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, en adelante TRLUAR, y artículo 66 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón).

Artículo 3.º *Vigencia.*

Las presentes Ordenanzas contenidas en esta Delimitación de Suelo Urbano, serán de vigencia indefinida y, en todo caso, hasta que sean modificadas, revisadas o derogadas expresamente por otra disposición de rango igual o superior.

El procedimiento de revisión o modificación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 76 del TRLUAR.

Artículo 4.º *Publicidad.*

Todos los documentos que constituyen la Delimitación de Suelo Urbano son públicos, estando obligado el Ayuntamiento a facilitar la consulta de los mismos a toda persona que lo solicite.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de dos meses, a contar desde la solicitud del régimen urbanístico aplicable a una finca o cédula urbanística.

Artículo 5.º *Obligatoriedad.*

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en las presentes Ordenanzas.

La protección de la legalidad urbanística corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

Los órganos urbanísticos competentes velarán por su cumplimiento aplicando, cuando sea preciso, las sanciones contenidas en la Legislación vigente.

Artículo 6.º *Edificios fuera de ordenación.*

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de la Delimitación del Suelo Urbano que resulten disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles o estar prevista su expropiación, serán clasificadas como fuera de ordenación. En estas edificaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble.

En los casos especiales previstos en el artículo 82 del TRLUAR se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación.

Con la intención de respetar la actual estructura urbana las edificaciones existentes que tuvieran un exceso de altura con anterioridad a la aprobación definitiva de la presente Delimitación de Suelo Urbano no tendrán la consideración de fuera de ordenación.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. COMPATIBILIDAD Y LIMITACIÓN DE LOS USOS EN FUNCIÓN DE SU SITUACIÓN

Sección 1.ª — Compatibilidad entre usos

Artículo 7.º *Definición.*

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

Artículo 8.º *Usos característicos.*

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

Artículo 9.º *Usos compatibles.*

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

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

Artículo 10. *Usos permitidos.*

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por estas Ordenanzas, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

1. Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas que cumplan las condiciones de la definición anterior.

2. Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquella.

Artículo 11. *Usos prohibidos.*

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas Ordenanzas, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de la Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 12. *Usos prohibidos existentes con anterioridad a la vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano.*

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

Artículo 13. *Usos tolerados.*

1. Son usos que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de las condiciones exigidas para ello, pero que la Delimitación de Suelo Urbano asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando el margen de diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigencias para ser permitido quedan dentro de los límites admisibles. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Son condiciones para que un uso sea tolerado:

a. No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de «fuera de ordenación».

b. Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

3. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

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

b. Se permiten las obras de ampliación y modificación o reforma, con las siguientes condiciones:

i. Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.

ii. La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestias, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.

iii. La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.

iv. La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

Artículo 14. *Usos fuera de ordenación.*

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano que resultasen disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación.

Sección 2.ª — Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos

Artículo 15. *Definición.*

Son las que derivan de las Ordenanzas en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso considerado, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos.

A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios:

1. En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquellas.

2. En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

3. En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

4. En edificio no residencial medianero o nave nido.

5. En edificio exento de uso exclusivo, aún cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.

6. En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o emplazamiento alejado del suelo urbano.

Artículo 16. *Limitaciones generales.*

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

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

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

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

Las restantes actividades clasificadas como peligrosas que no tengan ese carácter secundario se admiten en suelo urbano exclusivamente cuando lo sean por combustibilidad e inflamabilidad, con las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona y en relación con lo establecido en la ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 17. *Definición y clases.*

Se denomina uso residencial a aquel que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o en un recinto concebido expresamente para su ejercicio. Comprende el edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar. Distinguiendo una zona de ordenación denominada: Casco Urbano (R), subdividida en dos grados:

—Grado R1.

—Grado R2.

Dentro de la zona de ordenación, se distinguen las siguientes categorías:

1. Vivienda Unifamiliar. La que ocupa una porción del suelo que le corresponde, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública. Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.

a. Vivienda unifamiliar aislada. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, aquellas que no se adosen a otra aunque lo haga a alguno de sus linderos.

b. Vivienda unifamiliar pareada. Es aquella que se adosa a otra formando bloques de dos.

c. Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada. Es aquélla que se adosa a otra u otras formando bloques de más de dos.

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

3. Vivienda comunitaria: Corresponde a la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar siempre que no se halle específicamente incluida en otro uso. Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial. Igualmente los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración de Equipamiento comunitario correspondiente. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

Artículo 18. *Condiciones generales del uso Residencial.*

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas en el apartado de condiciones higiénico sanitarias de estas normas. La estancia principal recaerá en una longitud mínima de tres metros de fachada sobre calle o plaza, espacio libre público, patio abierto a espacio público con abertura mínima de seis metros de ancho y profundidad máxima de dos tercios de la anchura, o patio de manzana que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio, siendo como mínimo de nueve metros de diámetro. Dispondrá en este tramo de fachada al menos de un hueco.

2. El programa mínimo para una vivienda será: cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo compuesto, como mínimo, de lavabo, ducha e inodoro. Las superficies y dimensiones mínimas serán las siguientes:

Estancia	Superficie mínima (m^2)	Lado mínimo (m)
Salón	16,00	3,00
Cocina	6,00	1,70
Dormitorio doble	10,00	2,50
Dormitorio individual	6,00	2,00
Aseo	2,50	1,20
Salón-cocina	18,00	3,00

Los pasillos deberán tener una anchura mínima de 0,90 m., pudiendo existir estrangulamientos puntuales de hasta 80 cm. de ancho libre, siempre y cuando no superen los 40 cm. de longitud.

Los vestíbulos deberán tener una anchura mínima de 1,20 m.

3. Se admitirá unir la cocina y el estar-comedor en una sola pieza que tendrá una superficie útil mínima de 18 metros cuadrados y se podrá inscribir una circunferencia de 3 m de diámetro. En ningún caso la superficie útil de la vivienda será inferior a 45 metros cuadrados, no computándose en la citada superficie los espacios abiertos.

4. Podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a 45 metros cuadrados, sin incluir en dicho cómputo los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.

5. Las piezas habitables serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con excepción del estar- comedor que podrá servir de paso para acceder a todas.

6. Se estará a lo dispuesto en el Título III de estas Ordenanzas, dedicado a las Condiciones Generales de la Edificación.

7. El uso residencial en plantas bajo-cubierta estará necesariamente vinculado a la planta inferior, no pudiendo superar la superficie de esta planta el 30 % de la superficie de la vivienda. En estas plantas, la medición de las estancias, a efectos del cómputo de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) sobre la rasante de la planta que se trate.

8. Se prohíbe la ubicación de viviendas en plantas sótano y semisótano. Se permiten viviendas en planta baja siempre que su pavimento esté aislado térmicamente e impermeabilizado frente a humedades, según normativa aplicable o ubicada sobre una planta sótano o semisótano.

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO

Artículo 19. *Definición y clases.*

Se denomina uso terciario a las actividades lucrativas que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

1. Oficinas: comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

a. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas. Están incluidos los unidos a la vivienda de su titular. Podrán situarse en situación 1.ª, 2.ª y 3.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

b. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas. Están incluidos tanto los ubicados en plantas bajas como en alzadas o edificio exclusivo no unidos a la vivienda de su titular. Podrán situarse en situación 4.ª, 5.ª o 6.ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas

2. Comercio: actividades destinadas a la compraventa de mercancías de uso común, al por menor o al por mayor y almacenes comerciales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a. Almacenes y comercio mayorista. Incluye actividades independientes o vinculadas a una actividad industrial pero que requieren espacio separado de aquella para depósito, guarda de material, bienes y productos y distribución de los mismos al por mayor, venta y exposición etc. Podrán situarse en situación 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª o 6.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

b. Comercio al por menor en edificio exclusivo. Incluye supermercados, y todo tipo de establecimientos cash&carry. Podrán situarse en situación 4.ª, 5.ª o 6.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

c. Comercio al por menor en planta baja. Podrán situarse en situación 2.ª o 3.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas, con tolerancia de almacén en entreplanta, planta primera, semisótano o sótano en edificios.

3. Hostelería: Locales destinados al público para el desarrollo de su vida en relación, con venta de comidas y bebidas. Se distinguen las siguientes clases:

a. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. En edificio exclusivo (en situación 4.ª, 5.ª o 6.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas).

b. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. En planta baja. Podrán situarse en situación 2.ª o 3.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

c. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. Al aire libre.

4. Hospedaje: Comprende todo establecimiento comercial abierto al público que, de forma habitual y profesional, mediante precio, facilitan servicios de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o parte del mismo. Podrán situarse en situación 4.ª, 5.ª o 6.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas. Se distinguen las siguientes clases:

a. Hoteles y apartahoteles: Comprende los hoteles y las pensiones.

b. Albergues

c. Campamentos de turismo o camping.

5. Recreativos: actividades recreativas con participación a excepción de las comprendidas en el uso hostelero. Incluye salas de juego, de conferencias, de reuniones de tipo cultural, sindical. Se distinguen las siguientes clases:

a. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros en situación 4.ª, 5.ª o 6.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

b. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros en situación 2.ª o 3.ª de las definidas en el artículo 15 de estas normas.

Artículo 20. *Condiciones generales del uso de Oficinas.*

1. Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que queden aseguradas las condiciones de iluminación y ventilación naturales exigibles para uso residencial. La superficie útil no será inferior a 6 metros cuadrados por persona trabajando, con 20 metros cuadrados mínimos de superficie total. Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.

2. En las oficinas anexas a la vivienda se cumplirán, las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación. Se demostrará fehacientemente la residencia del titular de la oficina. No podrá destinarse a este uso más del 20 % de la vivienda.

3. Los establecimientos de esta naturaleza incluidos en edificios de diferente uso principal deberán contar con la dotación de plazas de estacionamiento

correspondiente a aquél. En ausencia de otra indicación, preverá un estacionamiento por cada cien metros cuadrados construidos de superficie

4. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará una retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

5. En los Proyectos de edificación de viviendas colectivas que contengan plantas bajas diáfanas para su posterior acondicionamiento como usos comerciales, hosteleros o de oficinas, entre otros, se deberá incorporar una canalización desde estos locales a la cubierta de 250 mm de diámetro por cada 120 metros cuadrados de local.

Artículo 21. *Condiciones generales del uso comercial.*

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados.

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativas de protección de incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Los locales comerciales dispondrán, como mínimo, de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100 metros cuadrados, se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros, que deberá contar también con un urinario). En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. A partir de 400 metros cuadrados, por cada 400 metros cuadrados o fracción que exceda, se aumentarán los servicios anteriores en un lavabo y un inodoro para los de señoras y un lavabo y un urinario para los de caballeros.

5. La dotación de estos servicios públicos será independiente de los que puedan ser exigibles por la normativa laboral para los empleados del establecimiento o centro de trabajo.

6. La luz y la ventilación de los locales será, generalmente, natural, con huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada.

7. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de forma que cuando el volumen evacuado sea inferior a 0,2 m3/seg., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

8. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m3/seg., distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.

9. Para volúmenes de aire superiores a 1 m3/seg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea. Todo sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m.

Artículo 22. *Condiciones generales del uso de Hostelería.*

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

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

2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

Artículo 23. *Condiciones generales del uso Hospedaje.*

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Salvo lo dispuesto en las Ordenanzas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá de propia parcela, como mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados de las zonas no destinadas a hospedaje, además del número de plazas que por razón de la capacidad de alojamiento resulte al aplicar la más exigente de las siguientes dotaciones:

• Una plaza por cada dos (2) habitaciones.

• Una plaza por cada tres (3) camas.

Si en el establecimiento existen otros usos con espaciales exigencias de dotación de aparcamientos, tales como los de tipo recreativo, se añadirán las plazas requeridas para ellos en las condiciones de uso correspondientes.

Artículo 24. *Condiciones generales del uso Recreativo.*

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

3. Todas ellas cumplirán la reglamentación que les sea de aplicación, muy especialmente el Reglamento General de Policía de Espectáculos.

CAPÍTULO 4. USO DOTACIONAL

Artículo 25. *Definición y clases.*

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

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

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

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

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

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

5. Bienestar social: Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

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

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

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

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

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

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

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

El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para estos establece la Delimitación de Suelo Urbano.

Las actividades descritas en este capítulo 4 se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y disposiciones afines de esta Delimitación de Suelo Urbano. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

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

Artículo 26. *Modificación de usos dotacionales.*

En relación a edificios calificados como dotaciones públicas por este planeamiento, y a los efectos de cualquier modificación del uso concreto, será necesario la aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el alcalde y la información pública de un mes.

En el caso de que el uso del equipamiento fuera educativo, asistencial o sanitario, se requerirá informe del departamento competente del Gobierno de Aragón, que se solicitará de forma simultánea y por el mismo plazo del periodo de información pública.

Artículo 27. *Condiciones de las actividades terciarias y equipamientos.*

1. Las actividades terciarias y de equipamiento se admitirán en general en cualquier suelo urbano, sujetas a las condiciones de uso y compatibilidad que se dictan para cada zona, y salvo las exclusiones expresas que en ella se establezcan. Esta admisión genérica no dará derecho a implantar actividades que produzcan emisiones superiores a las admitidas en la zona, ni a imponer a las actividades próximas condiciones más restrictivas que las admitidas para la calificación de sus emplazamientos. Su admisibilidad estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas espaciales relativas a sus condiciones de acceso, uso, incidencia en el medio urbano o en el tráfico rodado de la zona.

2 Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las características geométricas y formales descritas en las ordenanzas de cada zona.

3. Para que puedan modificarse las condiciones que le corresponden a la edificación por la zona en la que se ubica, se requerirá la redacción de un estudio de detalle.

4. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento destinados a servicios públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de estudio de detalle.

TÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Artículo 28. *Alineación.*

Es la línea que señala el límite entre el vial (dominio público) y la zona de dominio privado a partir de la cual podrá levantarse la edificación en su frente a la vía pública.

Artículo 29. *Ancho de vial.*

Es la distancia más corta entre las dos alineaciones del vial.

En las calles, plazas o vías existentes, se respetarán las alineaciones existentes.

El ancho de vial se considerará como la mínima distancia permitida entre la edificación existente y la futura, o bien, entre dos futuras alineaciones. El vial resultante será el afectado al uso público.

Artículo 30. *Retranqueo.*

Se denomina retranqueo a la separación entre la alineación oficial o los linderos de la parcela y la fachada, medida según la normal a ambas. Este retranqueo será obligatorio en las plantas sobre rasante cuando lo establezcan las normas.

Artículo 31. *Determinación de alineaciones.*

En la documentación gráfica se determinan las alineaciones que quedarán definidas sobre el terreno mediante el procedimiento de tira de cuerdas, previo a la concesión de licencia de obra, y que se efectuará con expreso sometimiento a lo indicado en los Planos.

Artículo 32. *Parcelas.*

La unidad mínima de actuación es la parcela. La parcela neta es la porción de suelo apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

La parcela mínima es la menor superficie de parcela neta admisible a los efectos de parcelación y edificación.

En los solares que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de esta Delimitación de Suelo Urbano con una superficie de parcela neta inferior a la exigida en esta Delimitación de Suelo Urbano, y siempre que estén previamente edificadas, sean colindantes con otras parcelas ya edificadas o se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite, no será de aplicación las condiciones de parcela mínima establecidas.

Respecto a los planos de rasante,

—El Plano de Rasante, es el plano situado sobre la media de las cotas de rasante de los vértices de ocupación del edificio. La cota media y de rasante para la construcción sobre un solar no sobrepasará en altura la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecte ocupar con la edificación.

—El Plano de Rasante del edificio, a efectos de la medición de la edificabilidad, será el plano horizontal de cota igual a la media de las cotas de rasante de todos los puntos de quiebro o vértice de la fachada o fachadas a vía pública o espacio libre de la parcela.

Artículo 33. *Índice de ocupación.*

Porcentaje ocupado en planta por la edificación respecto de la superficie total de la parcela neta.

Artículo 34. *Edificabilidad.*

Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie construida de edificación (metros cuadrados) y la superficie de parcela neta (metros cuadrados). Se expresa en metros cuadrados/metros cuadrados.

Artículo 35. *Solares.*

En el Suelo Urbano no podrá edificarse hasta que la respectiva parcela tenga la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que se determinan en el artículo 235 del TRLUAR.

A los efectos de estas Ordenanzas, tendrán la consideración de solares, las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1.º Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por esta DSU, o en todo caso, si ésta no las específica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a), en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de alumbrado público, y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados

2.º Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

3.º Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

Los propietarios de Suelo Urbano que soliciten licencias de obras de edificación tendrán la obligación de:

a. Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar (acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica).

b. Ceder gratuitamente al Municipio, en su caso, los terrenos afectados por alineaciones fijadas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

c. Proceder a la regularización de las fincas, cuando fuere preciso para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación

Artículo 36. *Fondo edificable.*

Es la dimensión lineal máxima que alcanza o puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a una línea de vial o de fachada que se toma como referencia.

Artículo 37. *Patio abierto a fachada.*

Se define como patio abierto a fachada, el espacio resultante del retranqueo de la fachada con la alineación oficial.

Se permitirá siempre que se cumpla:

a) Que no deje medianerías al descubierto.

b) Que la relación de forma, siendo p la profundidad medida desde el plano de fachada y f la longitud del frente que abre a la misma, sea $p \leq 1{,}5\ f$, (expresándose en metros todas las magnitudes).

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 m. y el frente mínimo no podrá ser inferior a 3 m., si los testeros son ciegos, ni a 6 m. si los testeros cuentan con huecos.

Cumpliendo con estos requisitos la superficie de estos patios no contará a efectos del conjunto general de la edificabilidad ni de la ocupación.

Asimismo, los patios abiertos a fachada existentes en la actualidad podrán seguir manteniéndose cualesquiera que sean sus dimensiones y podrán seguir otorgando la condición de exterior a las viviendas a ellos recayentes.

Artículo 38. *Patio interior.*

Patio interior es aquél que tiene su perímetro ocupado por edificación.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro.

CAPÍTULO 2. DIMENSIÓN Y FORMA

Artículo 39. *Altura reguladora máxima.*

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones, medida de la siguiente forma:

La distancia vertical en metros se medirá desde la cota de la rasante de la calle, en el centro de la línea de fachada, hasta la «línea ficticia de cornisa», entendiendo como tal la intersección del plano exterior de la fachada con el plano exterior de la cubierta.

En las parcelas recayentes a espacios públicos que posean una especial complejidad topográfica se podrá tramitar el Estudio de Detalle para el establecimiento del plano o planos de rasante a los efectos del origen de mediación de alturas.

Para los casos de calles en pendiente, la medición se efectúa de la misma forma señalada en el apartado anterior, tolerándose en la parte más baja de rasante una altura que difiera de la altura reguladora máxima no más de 0,70 metros y sin que ello suponga aumento del número máximo de plantas.

En los casos que el diseño del edificio prevea alturas distintas de forma escalonada, la altura reguladora máxima se medirá de la misma forma anterior en el punto medio de cada tramo escalonado.

En edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chaflán con la misma altura reguladora se aplicará la fórmula anterior, considerando el conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

En el caso de parcelas en esquina con altura reguladora distinta para las calles a las que recaiga el edificio, se aplicarán las Ordenanzas de altura independientemente para cada fachada, pudiendo aplicarse en la de menor altura la altura correspondiente a la de mayor altura en una longitud máxima de 10 m., medidos desde el vértice de la esquina entre ambas calles. El muro de cerramiento lateral del edificio de mayor altura deberá tratarse con los mismos materiales que la fachada a la calle, debiendo realizarse con un ángulo con el plano de fachada de la calle de menor altura de entre 60º y 90º.

En solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, con los cuerpos edificatorios alineados a cada frente de fachada quedando estos separados por un espacio libre interior, cada uno se regulará a efectos de medición de alturas y caracterización de plantas como si se tratara de edificios independientes.

Cuando se trate de solares enclavados en manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

Artículo 40. *Altura máxima visible.*

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones desde el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.

Artículo 41. *Planta.*

Cada uno de los espacios entre forjados de la edificación.

Artículo 42. *Número máximo de plantas.*

Número de plantas máximo permitido dentro de la altura reguladora.

Artículo 43. *Altura libre de planta.*

Distancia en vertical desde la cara superior del suelo de cada planta y el nivel inferior del techo de dicha planta, ambos como sus respectivos materiales de acabado superficial.

Artículo 44. *Sótano.*

Es toda planta enterrada o semi-enterrada, siempre que su techo (cara inferior del forjado) esté a menos de un metro por encima del nivel del plano de rasante, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

Artículo 45. *Semisótano.*

Es toda planta enterrada o semi-enterrada, siempre que su techo (cara inferior del forjado) esté a un metro o más por encima del nivel del plano de rasante, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

Artículo 46. *Planta baja.*

Es la primera planta por encima del sótano o semisótano real o posible, cuyo pavimento esté situado entre 1,40 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano de rasante.

Artículo 47. *Entreplanta.*

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

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entre planta será la correspondiente al uso a que se destine, y será igual o superior a 2,50 m., caso que se

destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de 2,30 m. en el caso de destinarse a almacenaje, aparcamientos o aseos.

Artículo 48. *Planta bajo cubierta.*

Se permitirá como nueva planta a añadir a las permitidas siempre que se cumplan las condiciones específicas para las cubiertas.

Artículo 49. *Construcciones por encima de la altura.*

Por encima de la altura reguladora máxima, además de las chimeneas, sólo se permitirán los remates decorativos de las fachadas, instalaciones, cajas de escalera y ascensores, cuartos de instalaciones generales del edificio o placas solares.

Artículo 50. *Aparatos elevadores.*

En cumplimiento de la legislación de accesibilidad, aquellos edificios de uso privado de nueva construcción que tengan una altura superior a planta baja y una planta alzada, a excepción de las viviendas unifamiliares, deberán prever las condiciones de diseño y el espacio necesario para facilitar la posible instalación de un ascensor practicable.

Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

Artículo 51. *Salientes y vuelos.*

Las fachadas serán planas y sólo se permitirán salientes:

• Aleros
• Balcones
• Cornisas y molduras

No se permitirán vuelos abiertos que no estén a una altura superior a los tres metros y medio (3,5 m.) medidos desde la calle donde se ubique la fachada.

El vuelo abierto máximo será:

• En las calles menores de 8 metros: 0,40 m.
• En las calles de 8 metros o mayores: 1 m.

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo y nunca menor de 60 cm. Se prohíben expresamente los vuelos cerrados.

El vuelo de los aleros podrá superar en 30 cm. del vuelo abierto máximo permitido.

Artículo 52. *Cómputo de edificabilidad.*

A los efectos de edificabilidad computara cualquier superficie construida en el interior de la edificación situada en plantas sobre rasante y que posean una altura libre superior a 1,50 metros, con independencia de su uso, excluidos las superficies construidas de plantas sótano y semisótano.

Los vuelos o terrazas exteriores o descubiertas, así como los vuelos o terrazas cubiertas sin cerramiento no computaran. Sin embargo los vuelos o terrazas cubiertas con cerramiento computaran por un lado al 50% y al 100% cuando estén cerrados por más de dos lados.

A efectos de edificabilidad tampoco computarán los espacios encerrados bajo los faldones de cubierta, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio.

Artículo 53. *Cómputo de ocupación.*

Computará a efectos de la ocupación el perímetro cerrado exterior del edificio, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten dentro del perímetro del solar. Así mismo se contabilizan como superficie ocupada los patios de parcela cubiertos.

No se incluirán los elementos volados sobre la vía pública ni los aleros de la cubierta ni los patios abiertos a fachada.

CAPÍTULO 3. HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 54. *Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad.*

Toda construcción, esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas señaladas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, al margen de las que específicamente se establecen en la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 55. *Condiciones de exterior en viviendas.*

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir lo establecido en el apartado 1 del artículo 18 de estas normas.

Artículo 56. *Condiciones mínimas de las viviendas.*

Toda vivienda contará como mínimo con el programa definido en el apartado 2 del artículo 18 de estas normas, siendo la superficie mínima de vivienda de 45 metros cuadrados.

Artículo 57. *Iluminación.*

La iluminación será natural en todas las piezas vivideras, a través de huecos en fachada de una superficie mínima igual a 1/10 de la superficie útil en planta de la pieza.

Artículo 58. *Dimensiones mínimas.*

Las dimensiones mínimas de las piezas de la vivienda serán las establecidas en el apartado 2 del Artículo 18 de estas normas.

Artículo 59. *Comunicaciones verticales.*

Los zaguanes de entrada a edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho sobre mínimo de 2,50 metros hasta el acceso a la escalera.

Las mesetas y corredores de acceso a viviendas tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

Las escaleras de uso común en edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros y ventilación e iluminación exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de iluminación de 0,30 metros cuadrados.

Se permitirá igualmente escaleras con iluminación cenital con las siguientes condiciones:

a) Superficie iluminación mínima 2/3 de la superficie útil de la caja.

b) El lado mínimo del ojo de la escalera será 1,10 metros.

c) Que se garantice suficientemente el sistema de ventilación.

Las escaleras en edificios destinados a usos distintos a los de viviendas tendrán la anchura mínima que establecida en la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y especialmente en el CTE DB-SU y CTE DB-SI.

No será necesario que disponga de ventilación e iluminación exterior siempre y cuando se garantice la ventilación y la iluminación requerida por la normativa vigente mediante la ejecución de las instalaciones necesarias.

Artículo 60. *Ventilación.*

Todas las piezas habitables adscritas a un local de uso residencial reunirán las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de iluminación y de ventilación natural, conforme a lo establecido en el apartado 1 del artículo 18 de estas normas. Se consideran piezas habitables a los efectos de estas Ordenanzas las estancias o salones, dormitorios y cocinas. La superficie de ventilación que proporcionen las partes practicables de los huecos de iluminación en las piezas de los locales de uso residencial podrá reducirse hasta una tercera parte de los mínimos establecidos en el artículo 18 de estas normas.

Se permitirá para cuartos de baño y aseos, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, otros locales de instalaciones, cuartos de basuras, despensas y garaje, cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologada.

Las piezas habitables de uso no residencial tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales. Se permitirá la iluminación o ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

Artículo 61. *Salida de humos y gases.*

Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras; deberá separarse de estas mediante material refractario que lo aísle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuera necesario.

En todas las piezas de viviendas o locales en los que puedan producirse gases u olores existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto de colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema que garantice el perfecto funcionamiento.

Deberán cumplirse las condiciones de salubridad establecidas en CTE.

Artículo 62. *Saneamiento.*

Todas las edificaciones que requieran redes de desagüe verterán al alcantarillado intercalando una arqueta sifónica registrable.

Las cubiertas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, irán provistas de canales. Si se tratara de terrazas, las pendientes serán suficientes para que el agua discurra con facilidad y nunca inferior al 2%.

En las plantas bajas cuando no se destinen a vivienda, el Ayuntamiento exigirá la previsión de desagües al alcantarillado para el caso de que fuera precisa la instalación de servicios higiénicos.

Previo a la ejecución de cualquier conexión a la red municipal de alcantarillado se deberá realizar una comunicación para que el Ayuntamiento proceda a la supervisión de la ejecución de las obras necesarias. En este caso se deberá aportar aval al Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución de las obras, que será devuelto al propietario una vez comprobado por parte del Ayuntamiento la adecuada ejecución de estas. Los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de dicha conexión, previo abono de la correspondiente tasa para la ejecución de las obras.

Artículo 63. *Dotaciones de comunicación.*

Para las infraestructuras comunes de telecomunicaciones la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, de 9 de Mayo, y el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación; su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, así como el boletín de instalación de las ITC y el protocolo de pruebas asociado a dicha instalación, requisitos sin los cuales no se puede conceder la correspondiente licencia de primera de ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de infraestructura en edificios ya construidos.

Los Proyectos técnicos, deben acompañar de manera separada el proyecto arquitectónico y deben garantizar que las redes de telecomunicación en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. Los proyectos que se presenten a licencia incluirán memoria, planos, pliego y presupuesto, en los que se establecerán previsiones sobre las instalaciones receptoras y de distribución de radio en frecuencia modulada, televisión por señal terrestre, televisión por satélite con al menos un canal con cobertura en el ámbito territorial a que pertenece el edificio, televisión de señal recibida por cable, telefonía básica y opción de redes de servicios integrados (RDSI) o más avanzado.

Previsiones constructivas: el proyecto señalará el emplazamiento de la azotea de antenas, con fácil acceso por zonas comunes del edificio; situará el armario de cabecera o recinto de instalaciones de telecomunicaciones superior (RITS) bajo las antenas; organizará un patinillo distribuidor registrable desde zonas comunes; situará por último el cuarto de control o recinto de instalaciones de telecomunicaciones inferior o modular, en su caso, todo ello adaptado a las características y dimensiones exigidos por su reglamentación.

Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

Artículo 64. *Locales destinados a comercio o industria.*

Las piezas habitables de locales destinados a comercio o industria tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales. Se permitirá la iluminación o ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

Artículo 65. *Locales destinados a alojamiento de animales.*

No se autorizan explotaciones ganaderas domésticas, entendiendo como tales aquellas actividades ganaderas que se ubican en Suelo urbano ni en los núcleos zoológicos. En todo lo referente a las explotaciones ganaderas se estará a lo recogido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 66. *Obras de nueva planta.*

Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.

Artículo 67. *Obras sobre edificios demolidos.*

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos. Para ello, la altura de la cornisa se ajustara, preferentemente, a las existentes colindantes, y los huecos de la fachada mantendrán la composición de las edificaciones ubicadas en el entorno más próximo.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

Artículo 68. *Obras de reforma.*

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caractericen al edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

Artículo 69. *Materiales.*

Se procurara mantener la tipología actual utilizando los materiales tradicionales, tales como la mampostería de piedra. No obstante se permitirán el uso de materiales actuales con características semejantes a las existentes. Como revestimiento exterior, se usara preferentemente los revocos pintados en tonos ocres.

Se prohíbe la utilización de ladrillo caravista, a excepción de ladrillo macizo manual tradicional aragonés.

Artículo 70. *Pinturas.*

Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante del entorno, recomendándose preferentemente los colores arcillosos u ocres, estando permitido la realización de zócalos en la parte inferior de las fachadas, siempre que el contraste producido con el tono predominante en el edificio no produzca alteraciones estéticas evidentes en el conjunto.

Artículo 71. *Medianeras.*

Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán igual tratamiento que las fachadas.

Artículo 72. *Huecos.*

Se cuidará de que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con los de las tradicionales.

Artículo 73. *Cubiertas.*

Se recomienda con carácter preferente la teja propia del lugar (teja árabe en tonos ocres). De no hacerse uso de estos materiales se utilizarán otros de características similares.

La pendiente máxima de cubierta será del 35%.

Quedan prohibidas las terrazas en cubierta visibles desde la calle.

Artículo 74. *Cerramientos y vallados.*

Los cerramientos y vallados de los patios a fachada y espacios libres en Suelo Urbano, podrán ser ciegos hasta dos metros de altura, en cuyo caso deberán cuidar la estética del entorno donde se realicen.

Los materiales deberán ser análogos en calidad y tratamiento a los empleados en la edificación interior.

Artículo 75. *Conservación y limpieza.*

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

Artículo 76. *Anuncios y rótulos.*

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial en las fachadas y cubiertas de los bienes de interés arquitectónico. Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachadas se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

Artículo 77. *Antenas.*

Las antenas y sus mástiles o soportes en cubierta (de particulares y empresas) no se situarán sobre el pretil de fachada. No obstante lo anterior, se permitirá la instalación de antenas de reducidas dimensiones (menores de 30 cm), siempre y cuando se cuide y respete la composición estética del entorno a fin de garantizar el mínimo impacto.

Preferentemente serán instalados en la azotea de los edificios evitando que sean visibles desde el exterior. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, se recomienda su ubicación en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes.

Respecto de las antenas y elementos de telecomunicaciones utilizadas para ofrecer servicio a la Administración Pública, Policía, Bomberos, Protección civil, emergencias, o cualesquiera otros organismos cuya presencia suponga un beneficio para el interés general, podrán instalar antenas y sus mástiles o soportes sin restricciones, si bien tratarán en la medida de lo posible de respetar la composición estética del entorno a fin de garantizar el mínimo impacto.

En lo que respecta a las instalaciones de gran tamaño, como las de telefonía inalámbrica, siempre que las condiciones lo permitan deberán ser instaladas evitando en lo posible el impacto paisajístico, atendiendo en todo caso a las recomendaciones que el Ayuntamiento, dado el caso concreto y al interés general, considerará. Así como a lo establecido en la ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, así como cualquier otra normativa sectorial aplicable.

Artículo 78. *Aparatos de aire acondicionado.*

La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas de edificios está sujeta al título habilitante correspondiente, para lo cual, el interesado deberá acompañar a su solicitud los documentos acreditativos y justificativos de las condiciones siguientes:

a. Si la fachada es un elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios.

b. Se deberán prever elementos de decoración/ocultación para evitar en lo posible que la maquinaria quede a la vista.

c. En todo caso, deberá justificarse la adecuación de las instalaciones a la edificación y su entorno en el proyecto que acompañe a la petición, que deberá pormenorizar todos los detalles de la instalación, tales como hornacinas, rejillas o cualquier otro elemento de decoración/ocultación.

d. La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones.

e. En planta baja los aparatos de aire acondicionado cumplirán las condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a 3,5 m.

f. En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.

Igualmente, queda prohibido en las edificaciones de nueva planta la ubicación de equipos de aire acondicionado en las fachadas de estas viviendas y respecto a las edificaciones ya existentes, la colocación de estos aparatos de aire acondicionado queda limitada.

Artículo 79.- Tendido de ropa

En los edificios de nueva construcción se procurará que los espacios previstos para el tendido de la ropa se ubiquen en zona no visibles desde la vía pública, como patios interiores o de manzana.

En el caso de preverse la zona de tendido de ropa en fachadas con frente a la vía o espacio público, deberá preverse, mediante solución constructiva que deberá quedar reflejada en el proyecto del edificio, elementos que impidan la vista de la ropa tendida desde el exterior.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 80. *Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras.*

Las características de estas obras se determinarán en cada caso por el correspondiente Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado y materiales de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico y tipo de los vehículos previstos.

En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamiento deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta.

Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, entorno, pavimentos tradicionales existentes, etc. se adoptará el firme más conveniente.

Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes... etc.

La anchura mínima de paso libre en las aceras será de 1,50 metros. Si ello no fuera posible por la anchura de la calle, ésta se pavimentará sin aceras.

Los viales de nuevo trazado, definirán con precisión sus características así como su entronque con los viales principales contemplados en esta Delimitación de Suelo Urbano, así como con los existentes.

Se cumplirá todo lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

En la travesía actual los futuros accesos se urbanizarán con calzadas no inferiores a 5,5 m de ancho, una banda de aparcamiento al menos a un lado de 2,20 m y dos aceras de ancho no inferior a 2,00 m. Se podrán exceptuar aquellos tramos en que la edificación existente a la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano, no declarada fuera de ordenación, lo impida.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 81. *Urbanización de Zonas Verdes.*

En los proyectos de urbanización se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental,

así como las edificaciones auxiliares, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrán de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación. Se plantarán especies propias de la zona, procurando trasplantar los árboles de entidad suficiente que sea aconsejable conservar.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 82. *Red de abastecimiento de agua potable.*

Captación, Regulación, Potabilización y Distribución:

Las instalaciones de las redes generales de captación y distribución de agua potable deberán realizarse conforme a las normas técnicas legalmente establecidas, en función de las previsiones y demandas de la población. Los proyectos que desarrollen estas instalaciones deberán cuantificar la previsión del consumo de agua, justificación de la concesión de captación y garantías de potabilidad. Se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

Se prohíbe la captación de aguas para uso doméstico de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas, salvo expresa autorización del Ayuntamiento y de los organismos correspondientes. Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cauce o subsuelo mediante apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.

Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).

En el cálculo de la red se proyectarán mínimos de 180 litros por habitante y día, para consumo doméstico además de la dotación necesaria para usos no residenciales, estableciéndose de forma independiente los consumos previsibles en las áreas industriales o de servicio regulares.

Se cumplirá, así mismo, lo dispuesto en el CTE DB-SI de protección contra incendios en los edificios.

En las zonas de parques y jardines, se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m3/Ha.

Se incluirá la documentación adecuada que justifique que se cuenta con los permisos suficientes de concesión de agua.

Los depósitos de regulación tendrán la capacidad suficiente para almacenar un volumen de agua que, según la previsión y cálculo, pueda cubrir la demanda de consumo de dos días en época de estiaje para una población de hecho horizonte.

Las aguas de uso doméstico deberán potabilizarse para que reúnan las condiciones legalmente establecidas por los organismos sanitarios.

En el caso de que exista una red de riegos independiente de la red general de aguas, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación de ambas. En este caso, será obligatorio utilizar la red de riegos para todo uso que no requiera potabilización de aguas.

El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El Ayuntamiento, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discrecional, otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riegos y recreativos) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

Acometidas e Instalaciones interiores:

Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde se determine por el Ayuntamiento.

Las acometidas para las instalaciones interiores de protección contra incendios serán siempre independientes de las demás que pueda tener la finca en que se instalan.

De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego de la vía pública no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos.

Toda acometida, instalación interior general, contadores e instalaciones interiores particulares deberá ser realizada por instalador autorizado, en las condiciones técnicas legalmente establecidas.

Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria.

Se instalará un contador por abonado, aunque la acometida sea común, salvo que los usuarios se constituyan en Comunidad de Propietarios en cuyo caso se podrá suscribir una sola Póliza de Abono General con un único contador general para facilitar el servicio de control y lectura, aún cuando la facturación se haga por tantos mínimos como viviendas o unidades de usuarios se sirvan a través de dicho contador.

La solicitud de Póliza de Abono deberá venir acompañada del preceptivo Boletín de instalador autorizado, sellado por Industria, sin el cual no se autorizará el servicio.

De igual modo, para concederse este servicio, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación para los edificios y de actividades o apertura para los locales e industrias.

Artículo 83. *Saneamiento y Alcantarillado.*

En las zonas definidas como Suelo Urbano por esta Delimitación de Suelo Urbano, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales o del sector. Las actuaciones que excepcionalmente requieran vertido directo o indirecto de residuales a un cauce, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Se tendrá en cuenta el artículo 49 de la LEY 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

Asimismo, el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.) en su revisión más, define los criterios de actuación y obras específicas en materia de saneamiento y depuración de las aguas en el territorio aragonés.

Según el artículo 4 del Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración serán los resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, vigente en el momento de aprobarse inicialmente el proyecto de urbanización o el proyecto técnico equivalente que correspondan según la clasificación y calificación del suelo.

Artículo 84. *Redes de saneamiento.*

Se utilizará el sistema separativo en todas las zonas de nueva urbanización y en la que se realicen obras de reparación o mejora: evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes para aguas fecales y pluviales. Se tenderá a la sustitución del sistema unitario.

A la red de pluviales se dirigirán solamente las aguas que provengan de lluvia, depósitos de agua y riegos.

Las conducciones de los colectores se llevarán por las zonas correspondientes a los viales, preferentemente por debajo de las aceras, y a las distancias mínimas exigidas por la normativa vigente.

Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA/73 «Instalaciones de salubridad: alcantarillado».

Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.

Los colectores tendrán un diámetro mínimo de 300 mm y serán de PVC teja.

Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.

Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

Se establecerán pozos de registro entre 30 m. y 50 m.

En las cabeceras de las redes se instalarán cámaras de descarga para limpieza.

Artículo 85. *Acometidas de vertido.*

Se prohíben los vertidos directos e independientes a la red. Todas las parcelas en Suelo Urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento.

Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde determine el Ayuntamiento. Los materiales, disposición constructiva, secciones, capacidades y demás características de la instalación deberán preverse oportunamente en los referidos proyectos que, básicamente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. Los tubos serán impermeables e inatacables por los ácidos. En calles, se construirán pozos de registro en los quiebros de las alineaciones y, como mínimo, se dejarán previstos de 50 m.

b. Las secciones serán, como mínimo, de 25 cm. de diámetro interior.

c. Las acometidas particulares no tendrán incidencia en ángulo agudo con el eje del alcantarillado principal, aguas abajo, y se conectarán al mismo mediante pozo de registro, a una altura siempre por encima de la generatriz superior del alcantarillado.

d. Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o red de agua potable u otras, siempre que sea posible, superiores a 2 m. en paralelo y siempre a cota inferior a aquellas.

e. Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente de desagüe por gravedad y cuando esto no sea posible, se adoptarán sistemas mecánicos de bombeo desde el interior de la propiedad hacia el colector de la vía pública, bajo responsabilidad y mantenimiento de la propiedad privada.

f. En los espacios con superficies aterradas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas-arenero, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.

g. En todas aquellas conducciones de garajes u otros establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción a la red general de saneamiento.

h. En el desagüe general de todo edificio, deberá construirse una arqueta sifónica registrable, situada en el interior del mismo y en zona de acceso común.

Tal y como se establece en el artículo 69 de estas Ordenanzas, previo a la ejecución de cualquier conexión a la red municipal de alcantarillado se deberá realizar una comunicación para que el Ayuntamiento proceda a la supervisión de la ejecución de las obras necesarias. En este caso se deberá depositar aval en el Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución de las obras, que será devuelto al propietario una vez comprobado por parte del Ayuntamiento la adecuada ejecución de estas. Los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de dicha conexión, previo abono de la correspondiente tasa para la ejecución de las obras.

En suelo de uso industrial cada parcela deberá contar en su acometida con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

Artículo 86. *Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento.*

Como norma general, está prohibido verter directamente a la Red de Saneamiento Municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, perjudicar el normal funcionamiento de la misma o de sus instalaciones de depuración o mantenimiento. Está estrictamente prohibido el vertido de purines al alcantarillado.

Respecto al vertido y depuración, se observarán las disposiciones del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, en desarrollo del artículo 67 de la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración.

Artículo 87. *Vertidos permitidos.*

Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los colectores municipales de la red de saneamiento serán inferiores a los establecidos en la reglamentación que desarrolla el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas en el citado Reglamento de vertidos industriales a redes municipales de alcantarillado, deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Artículo 88. *Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno.*

Deberá proyectarse un sistema de depuración adecuado para núcleo urbano, priorizando el de mayor entidad, y remitir la solicitud de autorización de vertido correspondiente, así como solicitud de autorización de obras de depuración, de ubicarse a menos de 100 metros de algún cauce.

Los vertidos efectuados a dominio público hidráulico y la reutilización de aguas residuales son competencia exclusiva del Organismo de Cuenca, que en todo caso tramitara las preceptivas autorizaciones e indicara las condiciones a establecer en cada caso.

Las instalaciones ganaderas, según sus especies, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria que les sea de aplicación, así como lo dispuesto en esta Normativa para ellas.

Artículo 89. *Red de distribución de energía eléctrica.*

Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión, ubicadas en Suelo Urbano residencial. Las líneas de distribución urbana en Baja Tensión serán subterráneas, tolerándose cables trenzados adosados a la fachada, pero nunca tendidos aéreos sobre palomillas. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las normas complementarias establecidas por los Reglamentos de Baja y Alta Tensión y las compañías suministradoras.

Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieron deterioro con motivo de las mismas.

En las parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias. En estos casos se permitirá que, sobre rasante, se construyan casetas de acceso y ventilación que consumirán su volumen y se situarán en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética del viario o zona libre junto a la que se sitúen.

El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la Compañía suministradora.

Las potencias mínimas por vivienda serán las establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en vigor en cada momento, y que actualmente están fijadas en:

—Grado de electrificación elevada: 9.200 w

—Grado de electrificación básica: 5.750 w.

Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados por la Instrucción Técnica del Ministerio de Industria correspondiente, ITC-BT-10.

Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, actividades o apertura.

Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, quedarán reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

Artículo 90.- Alumbrado Público

Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las Normas e Instrucciones para Alumbrado Público de la D.G.A., entre las que está la Orden de 8 de abril de 1.987, de Departamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se regulan las especificaciones técnicas e inspección de las instalaciones de alumbrado público

En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio a alta tensión u otros sistemas similares.

En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán muy en cuenta las condiciones estéticas de la zona.

Se cuidará muy especialmente la iluminación de los cruces de las vías.

El nivel de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux de servicio. En vías secundarias, de 15 lux en servicio. Las vías

exclusivamente peatonales, así como las vías de núcleos rurales, de 10 lux en servicio; y los parques, de 10 lux en servicio. Todas ellas, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,7.

El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una uniformidad funcional, estética y de calidad de conjunto. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento.

Artículo 91.- Red de Comunicaciones electrónicas

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la instalación de las redes de Comunicaciones electrónicas posteriores. El trazado de la red será subterráneo en el Suelo Urbano.

Artículo 92.- Redes públicas de comunicaciones electrónicas

La explotación de las redes y la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas se realizan en régimen de libre competencia.

Los operadores inscritos en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Telecomunicaciones tienen derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas, en los términos establecidos en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y en el Título IV del Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas aprobado por Real Decreto 424/2005, de 15 de abril. Previamente al ejercicio de este derecho deberán obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE SUELO URBANO

Artículo 93. *Suelo urbano.*

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que:

a) Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.

Artículo 94. *Edificación en suelo urbano.*

En esta clase de suelo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 y 235 del TRLUAR.

Artículo 95. *Usos permitidos.*

—Viviendas
—Garajes
—Comercios
—Salas De Reunion
—Espectaculos
—Hosteleria (bares, fondas, hoteles, etc.)
—Oficinas
—Religiosos
—Culturales
—Deportivos
—Representativos
—Talleres domesticos industrias artesanas que situadas en la planta baja tendrán una limitación de 15 kw y de 50 dB (A) en potencia y sonido. El Ayuntamiento puede limitar estos usos, siempre que lo crea aconsejable. En todo caso, nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en el CTE.

Artículo 96. *Usos tolerados.*

—Industriales que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la Legislación Vigente para las zonas residenciales.

—Almacenamiento siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.

Artículo 97. *Renovación del uso.*

En los usos considerados como tolerados, se permitirán obras de ampliación y reforma de las instalaciones actuales, así como de ampliación y variación de los sistemas de producción, siempre que estas modificaciones no supongan la inclusión de estos usos en los definidos como prohibidos en esta Delimitación de Suelo Urbano.

La extinción del uso comportaría la pérdida de la condición de uso tolerado, debiendo ser sustituido por los que se determinan en la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 98. *Usos prohibidos.*

Además de los no incluidos en los anteriores apartados, los siguientes:

a. Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial, y las pequeñas explotaciones, considerando como tales las definidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre instalaciones y actividades ganaderas.

b. Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50.dB. (A) medidos en el interior de la vivienda más próxima.

c. Las actividades clasificadas como peligrosas a tenor de lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Se exceptúan aquellas pequeñas instalaciones necesarias, para los usos permitidos en Suelo Urbano siempre y cuando cumpla la reglamentación que les sea de aplicación.

Artículo 99. *Usos existentes.*

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de esta Delimitación de Suelo Urbano que resultaron, según lo anterior, como prohibidos, se considerarán fuera de ordenación en cuanto a uso.

No podrán realizarse en ellos obras de reforma salvo que estas se hagan para cambiar el tipo de uso a otro permitido por la presente Delimitación de Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1. — Casco Antiguo R1

Artículo 100. *Ámbito y características.*

Comprende la edificación consolidada y tradicional del núcleo actual de Santa Eulalia de Gállego, zona de ordenación Casco urbano (R) Grado 1. La edificación se ajustará al tipo tradicional de la localidad manzana compacta con edificios alineados con los viales entre medianeras. No obstante, se permite el retranqueo por motivos que deberán justificarse en el proyecto técnico correspondiente.

Las Ordenanzas de aplicación son de respeto, tanto al modo de entender la construcción como el espacio urbano con sus distintos aspectos sociológicos y jurídicos, que lo han configurado hasta nuestros días, siempre que ello no entre en conflicto con las normas de obligado cumplimiento.

Artículo 101. *Condiciones de usos.*

Los usos admitidos en esta zona del Suelo Urbano, son los siguientes:

—Uso residencial: Residencial colectivo y unifamiliar.

—Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja.

—Uso hotelero: Sin limitaciones.

—Oficinas: Sin limitaciones.

—Espectáculos: Solo en planta baja.

—Religioso: Sin limitaciones.

—Cultural: Sin limitaciones.

—Deportivo: Sin limitaciones.

—Representativo: Sin limitaciones.

—Sanitario: Sin limitaciones.

—Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad

e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Tendrán una limitación de 15 kw y nivel sonoro máximo de 50 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de l0 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. En todo caso nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en el CTE Documento Básico DB-HR «Protección frente al ruido».

—Almacenamiento: Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

—Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.

Artículo 102. *Condiciones de volumen.*

102.1. Mantenimiento.

Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, cercas, bancales, etc., que configuran al núcleo de población así como los espacios por ellos conformados (corrales, plazas, patios, callizos, calles, etc.) que tendrán consideración de interés ambiental.

102.2. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9,5 metros (B+2) altura medida según indican las Ordenanzas contenidas en el Título III Condiciones Generales de la Edificación, con excepción de los edificios existente que podrán mantener la altura que tengan con la entrada en vigor de esta DSU. La cumbrera podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 m.

Se autoriza la planta bajo cubierta, en las condiciones establecidas en las condiciones del artículo 102.8 de estas ordenanzas. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas.

102.3. Ocupación.

Respecto aquellas parcelas de superficie neta inferior a 100metros cuadrados se permitirá la ocupación de la totalidad del solar, tanto en planta baja como en las plantas alzadas.

En las parcelas de superficie neta comprendidas entre los 100metros cuadrados y los 400metros cuadrados se permitirá la ocupación del 100% en planta baja y del 75% en las plantas alzadas.

Por último, en las parcelas de superficie neta superior a los 400 metros cuadrados, la ocupación en plantas alzadas se limitara al 50%

Todo ello, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo al lindero posterior a 3 m.

Las parcelas que se acojan al fondo mínimo quedarán exentas del cumplimiento del retranqueo mínimo indicado, y del cumplimiento de la ocupación máxima en plantas alzadas.

102.4. Parcela mínima.

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 100 metros cuadrados de superficie y 5 m. de longitud de fachada al vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de esta DSU, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Ordenanzas en caso de destinarse a uso residencial. Para otros usos autorizados, deberá justificarse que puede garantizarse el cumplimiento de la normativa específica de aplicación. En caso contrario, se deberá proceder a la normalización y agrupación de fincas.

No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

102.5. Edificabilidad máxima.

En el Casco urbano (R) Grado 1, se establece una edificabilidad máxima de 3 metros cuadrados/metros cuadrados. El cálculo de la edificabilidad se realizará sobre superficie de parcela neta, no computándose en ningún caso las superficies que pudieran resultar afectadas por nuevas alineaciones.

102.6. Fondo máximo y mínimo.

Se establece un fondo máximo en plantas alzadas de 15 m., respetando en todo caso la condición de separación mínima a lindero posterior de 3 m. Se podrá alcanzar

un fondo mínimo edificable en todas las plantas de 10 m. para aquellas parcelas que por su tamaño y morfología, en aplicación de las Ordenanzas de ocupación y edificabilidad produzcan soluciones que hagan inviable el desarrollo del programa mínimo de vivienda.

La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las Ordenanzas generales de edificabilidad, ocupación y retranqueos de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo. La aplicación de esta norma se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

102.7. Alineaciones.

Las alineaciones establecidas en los planos correspondientes son obligatorias. No obstante se permite el retranqueo para adaptarse a la tipología de vivienda existente en el núcleo si bien deberá justificarse en el proyecto técnico correspondiente.

102.8. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán inclinadas a dos o más aguas, quedando prohibidas las cubiertas planas. No obstante, las edificaciones segundarias podrán tener cubierta plana o azotea. La pendiente máxima de las cubiertas se establece en el 35% en cubiertas de teja árabe curva. Se utilizarán materiales similares a los predominantes en el entorno, incluyendo elementos tradicionales (cornisas, aleros, arcos, etc.).

b) Las cubiertas no podrán superar en ningún momento la altura máxima visible en la cumbrera. El plano de cumbrera no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la altura de 4 m. medida sobre la línea ficticia de cornisa en dicho punto, disponiéndose paralela a la fachada de mayor dimensión.

c) No se permitirán en ningún caso faldones de cubierta con dos inclinaciones, ya que este aspecto no es tradicional en la zona. Siendo por tanto el faldón de cubierta continúo desde alero a cumbrera.

Artículo 103. *Condiciones estéticas.*

Se tendrá en cuenta el carácter de respeto que cualquier actuación que se emprenda en el Casco urbano (R) Grado 1, debe poseer y a tal efecto, toda solicitud de obra nueva, de modificación o consolidación, llevará una documentación de las preexistencias en la zona objeto que permitan contemplar la relación existente con la trama a la que pertenece. Esta documentación constará como mínimo de:

—Fotografías del estado actual, que permitan una visión completa.

—Alzados del conjunto integrado (E 1:200) del estado actual y del proyectado.

—Memoria comparativa en la que se hagan constar las discontinuidades o rupturas (de volúmenes, materiales, espacios, etc.) en el caso de que las hubiera.

—Memoria del uso que va a hacerse del edificio.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta los criterios ya señalados, con carácter general y los enumerados con carácter particular en los que a continuación se desarrollan.

103.1. Aleros y fondos de vuelo.

Se establece un alero mínimo de 30 cm y el vuelo máximo del alero podrá superar en 30 cm. del vuelo abierto máximo permitido, establecido en el artículo 51.

103.2. Huecos.

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical y la relación de lo macizo predominará sobre lo hueco en las fachadas, prohibiéndose soluciones en las que los huecos o zonas acristaladas sean superiores al 50% de la superficie de cada fachada.

103.3. Carpintería.

Se recomienda el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento. Se permite el uso de carpinterías de aluminio y PVC siempre y cuando sean con acabado similar a madera y por tanto no resulten agresivos, disonantes o llamativos.

103.4. Barandillas.

Las barandillas situadas sobre fachadas deberán ser caladas de formas simples, preferentemente de acero o hierro y adaptadas en su diseño a las soluciones

tradicionales de la zona. Se prohíbe, aun parcialmente, cualquier antepecho con obra (fábrica, celosías, etc).

103.5. Cubiertas.

Serán inclinadas, de formas sencillas y el material será principalmente de teja cerámica árabe adaptadas al color y textura de la zona. No se admitirá la pizarra como material de cubierta.

No podrán abrirse en la cubierta huecos en más del 15 % de la superficie de la cubierta, ni cuya dimensión sobrepase 1,50 m².

Las canales y bajantes para evacuación de aguas pluviales podrán ser vistas, no admitiéndose en esta solución la utilización de conductos de PVC.

103.6. Fachadas.

Se procurara mantener la tipología actual utilizando los materiales tradicionales, tales como la mampostería de piedra. No obstante se permitirán el uso de materiales actuales con características semejantes a las existentes. Como revestimiento exterior, se usara preferentemente los revocos pintados en tonos ocres. Se prohíbe expresamente la utilización de ladrillos o aplacados esmaltados o similares con acabado brillante o en tonos no tradicionales, como naranja o rojo.

Las fachadas serán continuas desde el suelo hasta el alero. El forjado no aparecerá en fachada. Ninguna fachada tendrá una longitud superior a 20 metros.

Los huecos en fachada aparecerán como ausencia de muro. Las jambas estarán en el plano del muro. Los huecos serán de mayor proporción vertical estando orientados preferentemente a mediodía.

En obras de reforma o rehabilitación se prohibirán rejuntados que desvirtúen el material original existente.

Los huecos en balcones, ventanas y galerías tendrán proporción vertical, en el conjunto de la edificación tradicional.

Los huecos en planta baja no deberán utilizar otros tamaños ni ritmos distintos de los previstos en el resto de la fachada.

Se conservará el ritmo de huecos y vanos que forman una constante comparativa predominante en el entorno.

Los medianiles que puedan permanecer descubiertos se tratarán con materiales de fachada.

103.7. Obras de reforma.

Las obras de reforma deberán tender a recuperar texturas de muros de las fachadas originales, eliminando las obras y postizos posteriores que alteran el carácter de la fachada. No se podrán desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

Sección 2 — Casco Antiguo R2

Artículo 104. *Ámbito y características.*

Zonas de ensanche o extensión del casco urbano que comprenden las parcelas vacantes del límite este del núcleo urbano.

Las Ordenanzas de aplicación son de respeto, tanto al modo de entender la construcción como el espacio urbano con sus distintos aspectos sociológicos y jurídicos, que lo han configurado hasta nuestros días, siempre que ello no entre en conflicto con las normas de obligado cumplimiento.

Artículo 105. *Condiciones de usos.*

Los usos admitidos en esta zona del Suelo Urbano, son los siguientes:

—Uso residencial: Residencial colectivo y unifamiliar.

—Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja.

—Uso hotelero: Sin limitaciones.

—Oficinas: Sin limitaciones.

—Espectáculos: Solo en planta baja.

—Religioso: Sin limitaciones.

—Cultural: Sin limitaciones.

—Deportivo: Sin limitaciones.

—Representativo: Sin limitaciones.

—Sanitario: Sin limitaciones.

—Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad

e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Tendrán una limitación de 15 kw y nivel sonoro máximo de 50 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de l0 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. En todo caso nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en el CTE Documento Básico DB-HR «Protección frente al ruido».

—Almacenamiento: Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

—Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.

Artículo 106. *Condiciones de volumen.*

106.1. Mantenimiento.

Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, cercas, bancales, etc., que configuran al núcleo de población así como los espacios por ellos conformados (corrales, plazas, patios, callizos, calles, etc.) que tendrán consideración de interés ambiental.

106.2. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 6,5 metros (B+1) altura medida según indican las Ordenanzas contenidas en el Título III Condiciones Generales de la Edificación, con excepción de los edificios existente que podrán mantener la altura que tengan con la entrada en vigor de esta DSU. La cumbrera podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 m.

Se autoriza la planta bajo cubierta, en las condiciones establecidas en las condiciones del artículo 106.8 de estas ordenanzas. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas.

106.3. Ocupación.

Respecto aquellas parcelas de superficie neta inferior a 100metros cuadrados se permitirá la ocupación de la totalidad del solar, tanto en planta baja como en las plantas alzadas.

En las parcelas de superficie neta comprendidas entre los 100metros cuadrados y los 400metros cuadrados se permitirá la ocupación del 100% en planta baja y del 75% en las plantas alzadas.

Por último, en las parcelas de superficie neta superior a los 400 metros cuadrados, la ocupación en plantas alzadas se limitara al 50%

Todo ello, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo al lindero posterior a 3 m.

Las parcelas que se acojan al fondo mínimo quedarán exentas del cumplimiento del retranqueo mínimo indicado, y del cumplimiento de la ocupación máxima en plantas alzadas.

106.4. Parcela mínima.

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 100 metros cuadrados de superficie y 5 m. de longitud de fachada al vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de esta DSU, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Ordenanzas en caso de destinarse a uso residencial. Para otros usos autorizados, deberá justificarse que puede garantizarse el cumplimiento de la normativa específica de aplicación. En caso contrario, se deberá proceder a la normalización y agrupación de fincas.

No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

106.5. Edificabilidad máxima.

En el Casco Antiguo R2, se establece una edificabilidad máxima de 2 metros cuadrados/metros cuadrados. El cálculo de la edificabilidad se realizará sobre superficie de parcela neta, no computándose en ningún caso las superficies que pudieran resultar afectadas por nuevas alineaciones.

106.6. Fondo máximo y mínimo.

Se establece un fondo máximo en plantas alzadas de 15 m., respetando en todo caso la condición de separación mínima a lindero posterior de 3 m. Se podrá alcanzar

un fondo mínimo edificable en todas las plantas de 10 m. para aquellas parcelas que por su tamaño y morfología, en aplicación de las Ordenanzas de ocupación y edificabilidad produzcan soluciones que hagan inviable el desarrollo del programa mínimo de vivienda.

La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las Ordenanzas generales de edificabilidad, ocupación y retranqueos de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo. La aplicación de esta norma se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

106.7. Alineaciones.

Las alineaciones establecidas en los planos correspondientes son obligatorias. No obstante se permite el retranqueo para adaptarse a la tipología de vivienda existente en el núcleo si bien deberá justificarse en el proyecto técnico correspondiente.

106.8. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán inclinadas a dos o más aguas, quedando prohibidas las cubiertas planas. No obstante, las edificaciones segundarias podrán tener cubierta plana o azotea. La pendiente máxima de las cubiertas se establece en el 35% en cubiertas de teja árabe curva. Se utilizarán materiales similares a los predominantes en el entorno, incluyendo elementos tradicionales (cornisas, aleros, arcos, etc.).

b) Las cubiertas no podrán superar en ningún momento la altura máxima visible en la cumbrera. El plano de cumbrera no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la altura de 4 m. medida sobre la línea ficticia de cornisa en dicho punto, disponiéndose paralela a la fachada de mayor dimensión.

c) No se permitirán en ningún caso faldones de cubierta con dos inclinaciones, ya que este aspecto no es tradicional en la zona. Siendo por tanto el faldón de cubierta continúo desde alero a cumbrera.

Artículo 107. *Condiciones estéticas*.

Se tendrá en cuenta el carácter de respeto que cualquier actuación que se emprenda en el Casco Antiguo R2, debe poseer y a tal efecto, toda solicitud de obra nueva, de modificación o consolidación, llevará una documentación de las preexistencias en la zona objeto que permitan contemplar la relación existente con la trama a la que pertenece. Esta documentación constará como mínimo de:

—Fotografías del estado actual, que permitan una visión completa.

—Alzados del conjunto integrado (E 1:200) del estado actual y del proyectado.

—Memoria comparativa en la que se hagan constar las discontinuidades o rupturas (de volúmenes, materiales, espacios, etc.) en el caso de que las hubiera.

—Memoria del uso que va a hacerse del edificio.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta los criterios ya señalados, con carácter general y los enumerados con carácter particular en los que a continuación se desarrollan.

107.1. Aleros y fondos de vuelo.

Se establece un alero mínimo de 30 cm y máximo de 1m que con carácter excepcional y de manera especialmente motivada pueda superarse.

107.2. Huecos.

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical y la relación de lo macizo predominará sobre lo hueco en las fachadas, prohibiéndose soluciones en las que los huecos o zonas acristaladas sean superiores al 50% de la superficie de cada fachada.

107.3. Carpintería.

Se recomienda el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento. Se permite el uso de carpinterías de aluminio y PVC siempre y cuando sean con acabado similar a madera y por tanto no resulten agresivos, disonantes o llamativos.

107.4. Barandillas.

Las barandillas situadas sobre fachadas deberán ser caladas de formas simples, preferentemente de acero o hierro y adaptadas en su diseño a las soluciones tradicionales de la zona. Se prohíbe, aun parcialmente, cualquier antepecho con obra (fábrica, celosías, etc).

107.5. Cubiertas.

Serán inclinadas, de formas sencillas y el material será principalmente de teja cerámica árabe adaptadas al color y textura de la zona. No se admitirá la pizarra como material de cubierta.

No podrán abrirse en la cubierta huecos en más del 15 % de la superficie de la cubierta, ni cuya dimensión sobrepase 1,50 m².

Las canales y bajantes para evacuación de aguas pluviales podrán ser vistas, no admitiéndose en esta solución la utilización de conductos de PVC.

107.6. Fachadas.

Se procurará mantener la tipología actual utilizando los materiales tradicionales, tales como la mampostería de piedra. No obstante, se permitirán el uso de materiales actuales con características semejantes a las existentes. Como revestimiento exterior, se usará preferentemente los revocos pintados en tonos ocres. Se prohíbe expresamente la utilización de ladrillos o aplacados esmaltados o similares con acabado brillante o en tonos no tradicionales, como naranja o rojo.

Las fachadas serán continuas desde el suelo hasta el alero. El forjado no aparecerá en fachada. Ninguna fachada tendrá una longitud superior a 20 metros.

Los huecos en fachada aparecerán como ausencia de muro. Las jambas estarán en el plano del muro. Los huecos serán de mayor proporción vertical estando orientados preferentemente a mediodía.

En obras de reforma o rehabilitación se prohibirán rejuntados que desvirtúen el material original existente.

Los huecos en balcones, ventanas y galerías tendrán proporción vertical, en el conjunto de la edificación tradicional.

Los huecos en planta baja no deberán utilizar otros tamaños ni ritmos distintos de los previstos en el resto de la fachada.

Se conservará el ritmo de huecos y vanos que forman una constante comparativa predominante en el entorno.

Los medianiles que puedan permanecer descubiertos se tratarán con materiales de fachada.

107.7. Obras de reforma.

Las obras de reforma deberán tender a recuperar texturas de muros de las fachadas originales, eliminando las obras y postizos posteriores que alteran el carácter de la fachada. No se podrán desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO

Articulo 108. *Definición.*

Los terrenos incluidos en este tipo de ordenación quedan reservados para el emplazamiento de edificios especiales por su carácter oficial o de uso colectivo o público.

El tipo de edificación se ajustará al proyecto de conjunto de cada uno de estos centros que deberá redactarse previamente a la construcción.

En general la edificación cumplirá con lo establecido para las Zonas de Casco Antiguo (R) Grado 1 o 2 de estas normas urbanísticas, en función de su concreta ubicación.

Articulo 109. *Limitaciones de uso.*

Se permiten en esta zonificación los usos escolares, religiosos, culturales, recreativos, deportivo, de aparcamiento y de servicios asistenciales, así como los complementarios de estos principales permitidos.

En el caso de usos deportivos, se consideran como usos compatibles las instalaciones auxiliares, clubes sociales o bares, siempre al servicio del uso principal.

En esencia, se pretende ubicar en los terrenos comprendidos en esta zonificación los usos sociales y de servicios comunes sin explicar un uso principal concreto, a fin de que se pudiera desarrollar cualquiera de ellos.

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Articulo 110. *Definición.*

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones

vegetales y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio publico y en la observación y contemplación.

Estos espacios exteriores se deberán conservar por cuenta del municipio de Santa Eulalia de Gállego.

Articulo 111. *Clasificación.*

Los espacios exteriores definidos en el artículo anterior se clasificarán:

—Espacios libres públicos: que comprenderán las zonas verdes generales, parques y jardines de propiedad municipal

Articulo 112. *Actuación.*

Toda actuación que afecte al sistema de espacios libre de dominio y uso público requerirá un proyecto en el que se resuelva apropiadamente la ordenación adecuada de esos espacios y su tratamiento ambiental, resolviendo los servicios de agua y riego, alcantarillado y drenaje, pavimentación, plantación, arbolado, alumbrado y servicios públicos.

Articulo 113. *Condiciones de volumen e higiénicas.*

Solo se permitirán las construcciones de los usos establecidos en el artículo 114 de estas ordenanzas, con una superficie máxima de 20 metros cuadrados.

Articulo 114. *Condiciones de uso.*

Estos espacios quedarán destinados para el esparcimiento y recreo de la población, para cuyo fin solo se permitirán los siguientes usos:

—Comercial, únicamente pequeños puestos de artículos para niños, kioscos de bebidas y música, periódicos, flores y plantas.

—Almacenes, pequeñas casetas para maquinaria y útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseos

—Instalaciones deportivas al aire libre sin restricciones en su empleo y disfrute.

TÍTULO VI

LA ZONA DE BORDE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LA ZONA DE BORDE

Articulo 115. *Definición.*

La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano de un municipio, clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial de acuerdo con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón) y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios, conforme a lo establecido en este artículo.

Articulo 116. *Inaplicabilidad del Régimen de la Zona de Borde en Suelo no urbanizable.*

No será de aplicación lo dispuesto en el Título Séptimo del Decreto 1/2014 de 8 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que regula el régimen urbanístico simplificado y más concretamente en su artículo 289 el régimen de la Zonas de Borde.

TÍTULO VII

TITULOS HABILITANTES Y DEBER DE CONSERVACIÓN

CAPITULO 1. TÍTULOS HABILITANTES

Artículo 117. *Exigencia.*

Los actos de transformación, construcción edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón), sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

Artículo 118. *Licencia urbanística.*

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

o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en el artículo 226 del TRLUAR, los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo:

a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

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

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

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

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

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

g) Otros supuestos establecidos en el plan general por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

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

Artículo 119. *Declaración responsable en materia de urbanismo.*

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

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

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

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

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

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

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

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

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

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

Artículo 120. *Comunicación previa en materia de urbanismo.*

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

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

a) La identificación y ubicación de su objeto.

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

Artículo 121. *Efectos.*

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

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

Artículo 122. *Control.*

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

2. El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en los artículos 268 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón) cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable o comunicación previa, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas.

Artículo 123. *Resolución única.*

1. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. El plazo para resolver las licencias urbanísticas se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

Artículo 124. *Régimen.*

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

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

Artículo 125. *Procedimiento.*

1. Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.

2. Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes.

3. Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses.

4. Las comunicaciones previas y declaraciones responsables conformes con el planeamiento y la normativa urbanística surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.

5. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

Artículo 126. *Silencio administrativo.*

En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón), transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 127. *Contenido.*

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

3. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón)

Artículo 128. *Procedimiento.*

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

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

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

Artículo 129. *Declaración de ruina. Supuestos, medidas, efectos y obligaciones.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos: a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación. b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio. c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 269.4 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón)

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble. Se presumirá que el propietario ha sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble cuando se haya cumplido el deber de inspección periódica del edificio o construcción.

5. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en el referido Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

6. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá: a) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros. b) Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación. En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

7. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 258.2 del referido Texto Refundido.

8. El plazo para la resolución y notificación en el procedimiento de ruina será de seis meses, produciéndose, a falta de notificación de la resolución expresa en plazo, la caducidad del mismo si se inició de oficio, o considerándose desestimada la declaración si aquél se inició a instancia de parte.

Artículo 130. *Ruina inminente*.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la

responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

4. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

Artículo 131.- Alteración de la ruina

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 254, 256 y 257 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón).

Contra estos acuerdos, que ponen fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

IV. AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE:

1. NOVILLAS: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROYECTO DE INSTALACIÓN DE FIBRA ÓPTICA ESTACIÓN BASE NOVILLAS EB DE TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES, TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE NOVILLAS, A INSTANCIA DE «TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.» C.P.U.-2019/114.

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Novillas, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable especial, relativo a proyecto de Instalación de Fibra Óptica Estación Base Novillas EB de Telefónica Servicios Móviles, en el término municipal de Novillas, a instancia de Telefónica de España, S.A.U., de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según proyecto técnico visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Telecomunicación de fecha 18 de diciembre de 2018, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 17 de junio de 2019, encontrándose completo para su tramitación.

SEGUNDO.-Con relación a la documentación aportada, entre los documentos más importantes constan los siguientes:

—Oficio de remisión del Ayuntamiento de Novillas de 10 de junio de 2019 por el que se comunica que se remite la documentación del expediente relativo a instalación telefónica en varias parcelas en suelo no urbanizable especial del municipio de Novillas.

—Informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 14 de mayo de 2019.

—Publicación del anuncio relativo al expediente de autorización especial para instalación telefónica en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 118, de 27 de mayo de 2019.

—Decreto de Alcaldía de 8 de junio de 2019 por el que se reconoce el interés público y social de la actuación y se somete la solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable especial para la actuación y la documentación correspondiente a información pública, resolviéndose asimismo remitirlo al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

—Proyecto técnico para Instalación de Fibra Óptica Estación Base Novillas EB de Telefónica Servicios Móviles, en el municipio de Novillas, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Telecomunicación de fecha 18 de diciembre de 2018 (formato CD).

TERCERO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se han sometido a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 118, de 27 de mayo de 2019.

CUARTO.- La instalación se emplaza en las Calles Mallen, Diputación y carretera de acceso al municipio de Novillas, en las parcelas 103,107 y 160 del polígono 4 y parcelas 1,2 y 3 del polígono 6 en el término municipal de Novillas.

El objeto del proyecto es la instalación de la Estación Base Novillas, EB propiedad de Telefónica Servicios Móviles. Esta Estación Base (en adelante EB) se conecta a la red de comunicaciones mediante enlaces por radio. Para aumentar la calidad de la conexión se diseña el tendido de un cable de fibra óptica desde el registro, situado próximo a la EB, hasta la EB. La EB se conecta a la red mediante radioenlaces. La propiedad solicita conexión vía fibra óptica para mejorar la transmisión de señal. La obra contemplada en el proyecto permitirá atender la solicitud realizada de constituir un circuito de 1 Gbps en su EB.

Mediante la ejecución de la obra contemplada se podrá disponer de la infraestructura telefónica canalizada necesaria para realizar el tendido de los cables telefónicos necesarios para facilitar el servicio de comunicaciones electrónicas quedando cubiertas a largo plazo las ampliaciones que se requieran de los mismos.

Características de la instalación:

—Infraestructura aérea consolidada mediante 10 postes de madera.

—Infraestructura canalizada para el cableado de fibra óptica.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en las parcelas donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

• Acceso viario: rodado, desde la Calle Mallén y Calle Diputados.

• Captación de aguas: la instalación eléctrica no precisa.

• Evacuación de aguas residuales: la instalación eléctrica no precisa.

• Red de energía eléctrica: discurre por el término municipal de Novillas.

• Retirada de residuos: el proyecto cuenta con Anexo de Producción y Gestión de Residuos.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad

Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma norma.

El suelo no urbanizable especial viene regulado en el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que considera que en la autorización de los usos en esta clase de suelo, se aplicarán los procedimientos empleados en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico.

SEGUNDO.- El objeto del proyecto es la instalación de la Estación Base Novillas, mediante la cual se dispondrá de la infraestructura telefónica canalizada necesaria para realizar el tendido de los cables telefónicos necesarios para facilitar el servicio de telecomunicaciones electrónicas.

TERCERO.- El municipio de Novillas cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente en la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 1 de abril de 2016. Las normas urbanísticas fueron publicadas el 1 de junio de 2016 en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

De este modo, le serán de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Novillas, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Primera, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran, según el Plan General de Ordenación Urbana de Novillas en Suelo Urbano Consolidado (SU-C), en Suelo No Urbanizable Especial, tanto por Protecciones Sectoriales y Complementarias (Comunicaciones e Infraestructuras SNU-E/ES SC) como por Protección de Riesgos Naturales (Riesgo por Inundaciones SNU-E/RN IN) y por Protección de cauces públicos (SNU-E/ES CP), de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

CUARTO.- Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto que nos ocupa no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.) o Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.PA.).

De acuerdo con el Visor 2D de IDEAragón la instalación discurre por el trazado de la vía pecuaria Cañada Real del Portillo a San Mateo de Gállego.

Según el Visor SITEbro de la Confederación Hidrográfica del Ebro, parte de la instalación discurre dentro de la zona de flujo preferente y dentro de la zona inundable de la T100.

QUINTO.- La instalación, en parte de su trazado se ubica en suelo no urbanizable especial, por lo que le será de aplicación el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, que señala en su párrafo 2 que «*Los instrumentos previstos en el apartado anterior (los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico) podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento*

o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos, se aplicarán en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieran resultar preceptivos».

El artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que se regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, aplicable también al suelo no urbanizable especial, establece que podrán autorizarse entre otras las «*Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio*».

El Plan General de Ordenación Urbana de Novillas, regula en el Título VII de sus Normas Urbanísticas el Suelo No Urbanizable. En el artículo 176 se establecen el concepto y categorías del suelo no urbanizable y el artículo 177 distingue entre las categorías de Genérico y Especial.

Según el artículo 178 de las citadas normas urbanísticas en su párrafo 2 se establece que «*Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones especificas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable*».

El artículo 195 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Novillas, se regulan los usos y actividades sujetas a autorización especial y señala que 1. «*Podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio (el vigente artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón) edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:[…]*». Entre otras se consideran incluidas las infraestructuras de telecomunicaciones como las del proyecto de referencia.

En el artículo 197 de las citadas normas urbanísticas, se regulan las zonificaciones dentro del suelo no urbanizable especial y establece que las zonas protegidas son las grafiadas en el Plano de Calificación del Suelo a nivel de Término Municipal de la Documentación Gráfica integrante del presente Plan. Entre estas zonas se encuentran los tipos de suelo en los que se ubican las instalaciones que nos ocupan. Se regulan de la forma siguiente:

4. Protección de riesgos naturales. Riesgo por inundaciones (SNU-E/RN IN).

5. Comunicaciones e infraestructuras (SNU-E/ES SC).

—Protección de carreteras.

6. Vías Pecuarias (SNU-E/ES VP).

7. Cauces Públicos (SNU-E/ES CP).

El artículo 198 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Novillas, detalla el régimen de usos del suelo no urbanizable especial en cada una de las distintas zonas.

En concreto en la zona de Cauces Públicos (SNU-E/ES CP) los usos compatibles son los derivados de la legislación en materia de Aguas, siendo vinculante el informe del Organismo de la Cuenca, y en la zona de Protección de Carreteras (SNU-E/S SC) se remite a la legislación sectorial correspondiente para obtener la autorización de obras e instalaciones.

Por último, según el artículo 199 de las citadas normas urbanísticas se dispone que «*En los terrenos donde coexistan dos categorías de Suelo No Urbanizable Especial, y se superpongan los regímenes de protección, se aplicarán siempre el régimen más restrictivo*».

SEXTO.- El artículo 36.1 a) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Dicha instalación de telecomunicaciones se encuentra destinada a un interés general, tal y como queda reflejado en el artículo 2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, que establece que «Las telecomunicaciones son

servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia». Asimismo el artículo 34 establece que «Las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general».

También consta certificado del Secretario municipal en relación con el Decreto de Alcaldía de 21 de mayo de 2019, en el que se resolvió «Reconocer el carácter de interés público y social de la actuación consistente en «Instalación telefónica: Postes y Canalización» promovida por Telefónica de España, S.A.U. (…)».

SÉPTIMO.- Con relación a actuaciones necesarias para la concesión de la autorización definitiva municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar se deberá incluir por recomendación de la Dirección General de Administración Electrónica y Sociedad de la Información, del Gobierno de Aragón, la condición de que su promotor deberá facilitar siempre que sea técnicamente viable y con las debidas contraprestaciones, el futuro uso compartido de las nuevas instalaciones, en aspectos tales como el aprovechamiento conjunto de espacios, de suministro de energía, de accesos y/o de otros elementos, para el mejor desarrollo de nuevos servicios de telecomunicaciones en la zona de que se trate.

OCTAVO.- El proyecto de reforma de Instalación de Fibra Óptica Estación Base Novillas EB de Telefónica Servicios Móviles, en la parte que discurre por suelo urbano consolidado supone la competencia municipal en la autorización de las correspondientes obras, de forma que es el Ayuntamiento el que deberá informar este ámbito.

NOVENO.- A la vista de los argumentos técnico-jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35,1 a) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificado su emplazamiento en medio rural, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en la parte de la instalación a realizar en suelo no urbanizable especial, proyecto de Instalación de Fibra Óptica Estación Base Novillas EB de Telefónica Servicios Móviles, a instancia de «Telefónica de España, S.A.U.», sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Asimismo, se recuerda que deberá darse cumplimiento a lo establecido en el fundamento jurídico séptimo del presente informe.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Novillas e interesados.

* * *

2. BUJARALOZ: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN INTEMPERIE PARA SUMINISTRO ELÉCTRICO A GRANJA AVÍCOLA, TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE BUJARALOZ, A INSTANCIA DE «D. DANIEL CLAVER GROS.» C.P.U. 2019/116.

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Bujaraloz, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable genérico, relativo a Línea Aérea de Media Tensión y Centro de Transformación Intemperie para suministro eléctrico a granja avícola, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Bujaraloz, a instancia de D. Daniel Claver Gros, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón, el 14 de mayo de 2018, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 20 de junio de 2019, encontrándose completo para su tramitación.

SEGUNDO.-Con relación a la documentación aportada, entre los documentos más importantes constan los siguientes:

—Oficio del Ayuntamiento de Bujaraloz de 14 de junio de 2019 por el que se remite el expediente y el proyecto técnico, a fin de que se emita informe por este Consejo.

—Solicitud de licencia de obras de la promotora en el registro municipal el 6 de junio de 2019.

—Informe técnico estimando la compatibilidad urbanística suscrito por el Arquitecto municipal de fecha 13 de junio de 2019.

—Certificado municipal de la Resolución núm. 127/2019 de la Alcaldía en funciones, de 14 de junio de 2019, por la que se somete a información pública la solicitud de autorización especial de la instalación de una línea eléctrica de media tensión y centro de transformación intemperie para dotar de suministro eléctrico a una explotación avícola a construir, y se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza la solicitud presentada junto con su documentación.

—Proyecto de Línea Aérea de Media Tensión y Centro de Transformación Intemperie para suministro eléctrico a granja avícola, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón, el 14 de mayo de 2018.

TERCERO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometieron a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

CUARTO.- La instalación eléctrica que dará suministro a una explotación avícola se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico, en la parcela 221 del polígono 601 del municipio de Bujaraloz.

El entronque de la línea de Media Tensión se realizará en el apoyo existente núm. 11 existente, de la LAMT «BUJARALOZ» 25 KV , desde donde y a través de 4 alineaciones y 8 apoyos, se llegará con una longitud de 815 metros al apoyo núm. 8 de Centro de Transformación.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario: rodado, desde la A-230 por la carretera de Valfarta.
- Captación de aguas: la instalación eléctrica no precisa.
- Evacuación de aguas residuales: la instalación eléctrica no precisa.
- Red de energía eléctrica: discurre por el término municipal de Bujaraloz.
- Retirada de residuos: el proyecto cuenta con un anejo de Producción y Gestión de Residuos.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

SEGUNDO.- El objeto del presente proyecto es proporcionar suministro eléctrico a una futura explotación avícola.

TERCERO.- El municipio de Bujaraloz cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con unas Normas Subsidiarias Municipales, no adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobadas definitivamente con reparos y suspensión en determinadas zonas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de fecha 10 de mayo de 1991

De este modo, le serán de aplicación las Normas Subsidiarias Municipales y el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el artículo 4.1.2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Bujaraloz, en suelo no urbanizable genérico, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

CUARTO.- Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.) o Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.PA.) pero si a Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

De acuerdo con el Visor 2D de IDEAragón la instalación se ubica dentro del Área Crítica del ámbito de protección del Falco Naumanni.

QUINTO.- La línea eléctrica que se proyecta se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico, por lo que será de aplicación el art. 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en el que se regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial e incluye las «*instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio*».

Según el artículo 1.9.3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Bujaraloz relativo a la clasificación de los usos respecto al fin al que se destinan, se incluye en el párrafo 4 el uso de infraestructuras urbanas, en concreto, «*el uso de equipamiento y servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía eléctrica (…)*». Se incluye en el uso productivo tanto el correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos como las actividades ganaderas de carácter industrial entre otras. La línea objeto de este informe va a dar suministro a una futura granja avícola.

El artículo 4.1.1. de las citadas normas establece que «*Suelo No Urbanizable son, por exclusión, los terrenos del término municipal no incluidos por las Normas Subsidiarias dentro de los límites del suelo urbano o suelo apto para urbanizar. Su destino son los usos propios de su carácter rural y los concordantes con ellos tendentes a su potenciación, mejora o a una explotación racional de las posibilidades*».

El artículo 4.3.1 de las Normas Subsidiarias Municipales de Bujaraloz en la clasificación de los usos incluye los usos de utilidad pública o interés social que deba emplazarse en el medio rural, en el que estaría incluido este proyecto.

El artículo 4.3.5. de las citadas normas, que regula los usos de utilidad pública o interés social que requieran emplazarse en el medio rural señala que «*entre ellos se pueden encontrar las instalaciones y edificios de carácter agrícola o ganadera que superen los límites de la explotación familiar agraria (…)*» así como los servicios de infraestructuras, entre otros.

Por último, el artículo 4.5.1. de las Normas Subsidiarias Municipales de Bujaraloz incluye como usos compatibles las instalaciones de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en el medio rural. La autorización de estos usos señala se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo (actualmente el procedimiento para la autorización especial viene regulado en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

SEXTO.- El artículo 36, 1a) del Texto Refundido, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

En las líneas eléctricas el interés público o social se entiende implícito en dichos usos, en base a la legislación de energía eléctrica.

SÉPTIMO.- El proyecto de la línea eléctrica que dará suministro a una explotación avícola, estará condicionado a la viabilidad del proyecto de la explotación a construir.

OCTAVO.- Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, según el artículo 4.5.2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Bujaraloz, se relacionan los siguientes:

—Edificabilidad máxima: 0,02 metros cuadrados/metros cuadrados; no procede al tratarse de una instalación eléctrica.

—Núm. de plantas máximo: PB+1; no procede al tratarse de una instalación eléctrica.

—Altura máxima: «altura máxima 7 m salvo justificación en contrario»; no procede al tratarse de una instalación eléctrica.

—Retranqueos: no menor que 3 metros. No se especifica en proyecto. Deberá darse cumplimiento a este parámetro.

NOVENO.- A la vista de los argumentos técnico-jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35,1 a) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificado su emplazamiento en medio rural, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, Línea Aérea de Media Tensión y Centro de Transformación Intemperie para suministro eléctrico a granja avícola, tramitado por el Ayuntamiento de Bujaraloz, a instancia de «D. Daniel Claver Gros», sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

El proyecto de la línea eléctrica que dará suministro a una explotación avícola, estará condicionado a la viabilidad del proyecto de la explotación a construir.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Bujaraloz e interesados.

Lo que le comunico para su conocimiento y demás efectos procedentes, significándole que esta resolución es un acto de trámite por lo que contra el mismo no cabe recurso alguno. No obstante podrá interponer contra el mismo aquellos recursos que estime procedentes.

V. CONSULTAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL E INFORME CORRELATIVO EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 35.2 DEL TRLUA.

1. MARÍA DE HUERVA: CONSULTAS PREVIAS AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE PARQUE EOLICO «EL CABEZO». CPU 2019/112.

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de Parque Eólico «El Cabezo» en el término municipal de María de Huerva.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 10 de junio de 2019, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a Parque Eólico «El Cabezo», en el término municipal de María de Huerva, a instancia de Eo-Zon Generación Eólica, S.L.

SEGUNDO.- Con anterioridad, el 21 de enero de 2019 tuvo entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, escrito remitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental relativo al Proyecto de Parque Eólico «El Cabezo», en el término municipal de María de Huerva.

En dicho escrito se solicitaron los informes pertinentes del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, conforme el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y el artículo 35.2 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Con fecha 28 de enero de 2019 se emitió informe por parte de los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en el que se indicó que no se encontraban inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al proyecto de Parque Eólico «El Cabezo», en el término municipal de María de Huerva, sin perjuicio de que pudieran ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

Con posterioridad, al ser el proyecto objeto de modificación, el 12 de junio de 2019 tuvo entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza escrito remitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental relativo al Proyecto de Parque Eólico «El Cabezo», en el término municipal de María de Huerva.

En dicho escrito se solicitan asimismo los informes pertinentes del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza conforme el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y el artículo 35.2 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.

El objeto de este informe es responder, en los términos requeridos, a la solicitud formulada a este Consejo por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

TERCERO.- El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consiste en Documento Ambiental del proyecto Parque Eólico «El Cabezo», que incluye, introducción, antecedentes y justificación del documento ambiental, legislación aplicable, metodología seguida en el documento ambiental, localización del proyecto, análisis de alternativas, descripción del proyecto, caracterización ambiental del área de influencia del proyecto, vulnerabilidad del proyecto, análisis de efectos sinérgicos y acumulativos, identificación y evaluación de impactos ambientales, medidas preventivas y correctoras y programa de vigilancia ambiental. El proyecto es de mayo de 2019.

CUARTO.- El proyecto se ubica en el término municipal de María de Huerva. El acceso al Parque se realiza a través de la carretera N-330 que une María de Huerva con Botorrita, en la margen derecha, en el p.k. 479+500 aproximadamente.

El proyecto de Parque eólico «El Cabezo» ha sido objeto de una segunda modificación, y cinco de los trece aerogeneradores que componen el parque han sido reubicados por requerimiento expreso de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

La nueva ubicación de los aerogeneradores no supone modificación alguna en lo relativo a la poligonal del Parque Eólico «El Cabezo», es decir, los aerogeneradores están contenidos dentro de la poligonal original del proyecto del parque.

Las nuevas localizaciones de los cinco aerogeneradores hacen que no sea necesaria toda la infraestructura de acceso a los aerogeneradores donde se ubicaban anteriormente, por lo que implica una reducción de la necesidad de viales de nueva construcción.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

SEGUNDO.- El objeto del proyecto es una segunda modificación del Parque Eòlico «El Cabezo» en la que cinco de los trece aerogeneradores que componen el parque han sido reubicados.

TERCERO.- El municipio de María de Huerva cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y aprobado definitivamente de forma parcial por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en fechas de 4 de diciembre de 2009 y 17 de diciembre de 2010.La publicación de sus Normas y Ordenanzas fue con fecha 20 de marzo de 2010.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto debe cumplir con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva, en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza y, finalmente, por la legislación o normativa sectorial que pueda ser de aplicación.

CUARTO.- Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, de acuerdo con el Visor 2 D de IDEAragón cabe indicar que las instalaciones proyectadas no afectan a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a ninguna Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.PA.) ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.).

QUINTO.- De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial.

El artículo 17 establece en su apartado segundo que «el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual». Y según el artículo 18 «*tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural*».

De acuerdo con el plano de Clasificación de Suelo del Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva el proyecto de Parque Eólico «El Cabezo» se sitúa en suelo no urbanizable genérico.

El artículo 5.1.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva incluye dentro de los usos admitidos en Suelo No urbanizable las actuaciones de interés público general, y dentro de estas, las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

De acuerdo con los datos obtenidos del visor 2D de IDEAragón, en el área donde se proyecta el parque Eólico «El Cabezo» no se observan afecciones a elementos relevantes del territorio que puedan hacer pensar que se trate de un suelo no urbanizable especial.

En el artículo 35, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, estableciendo entre otras, las «*Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio*».

El interés público en las instalaciones objeto del proyecto está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe a las características de las instalaciones.

SEXTO.- No se observan inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al proyecto de Parque Eólico «El Cabezo», en el municipio de María de Huerva, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Parque Eólico «El Cabezo», que se llevará a cabo en el término municipal de María de Huerva.

SEGUNDO.- Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

2. BUBIERCA: CONSULTAS PREVIAS AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE «VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA POL. 3 PARCELA 88». CPU-2019/118.

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de Vivienda unifamiliar aislada pol. 3, parcela 88, del término municipal de Bubierca.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 18 de junio de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas para el expediente relativo a proyecto de Vivienda unifamiliar aislada pol. 3, parcela 88, en el término municipal de Bubierca, a instancia de Mijar 5, S.L. El proyecto de referencia se encuentra entre los supuestos de evaluación de impacto ambiental simplificada, previstos en el artículo 37 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

SEGUNDO.- El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consiste en Documento ambiental del proyecto de Vivienda unifamiliar aislada pol. 3, parcela 88, que incluye antecedentes y justificación del proyecto, definición, características y ubicación del proyecto, análisis de alternativas, diagnóstico territorial y del medio ambiente afectado por el proyecto, análisis de las afecciones sobre el medio ambiente, medidas preventivas y correctoras, análisis de vulnerabilidad del proyecto, plan de vigilancia ambiental, valoración final y anexos. El documento ambiental ha sido realizado en mayo de 2019.

TERCERO.- El proyecto se sitúa en la parcela 88B-1 del polígono 3 del término municipal de Bubierca, que pertenece a la comarca de Calatayud, en la provincia de Zaragoza. Esta parcela tiene una superficie de 351.148 metros cuadrados.

El proyecto consiste en la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Bubierca en una parcela con uso principal agrario.

La vivienda que se proyecta es de una sola planta, de forma rectangular y consta de salón comedor, cocina con lavadero y despensa, aseo general y cuatro habitaciones con baño completo incorporado. La superficie total construida de la vivienda es de 238,51 metros cuadrados.

El sistema estructural se compone de pórticos metálicos formados por pilares UPN y cerchas metálicas resueltas con perfiles tubulares de acero formando el forjado inclinado de cubierta. La cimentación se resuelve con cimentación corrida de hormigón.

Las divisiones interiores se resuelven mediante fábrica de ladrillo HD, guarnecido y enlucido de yeso o enfoscado en su caso dependiendo del revestimiento a alojar.

La fachada está compuesta de una primera capa al exterior de piedra del lugar descompuesta, enfoscado al interior, con aislamiento de poliuretano proyectado, fábrica de ladrillo hueco doble y enlucido y guarnecido o enfoscado dependiendo de las zonas interiores con las que linde.

Los acabados son cerámicos en parámetros horizontales. Los acabados verticales son pintura plástica o alicatados cerámicos en cuartos húmedos.

La vivienda dispondrá de un servicio de autoabastecimiento mediante energía solar y depósito de propano. Se dispone de suministro de agua potable, con fosa séptica para tratamiento de residuos de aguas negras.

El acceso a las parcelas del proyecto se realiza por un camino rural a unos 600 metros antes de llegar al núcleo de Bubierca desde la antigua Nacional II, de donde parte el acceso existente, siendo la distancia desde este desvío hasta la vivienda proyectada de 6 km.

CUARTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015,

de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

SEGUNDO.- El objeto del proyecto prevé la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, de nueva planta, dentro del término municipal de Bubierca. También se proyecta la ejecución de las obras necesarias para el abastecimiento y saneamiento y que se resuelven todas ellas dentro de la propia parcela.

TERCERO.- El municipio de Bubierca no dispone de instrumento de planeamiento urbanístico propio, de este modo le serán de aplicación las disposiciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, así como las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

De acuerdo con los datos obtenidos del Visor 2D de IDEAragon no se observan afecciones a elementos relevantes del territorio que puedan hacer pensar que el proyecto de vivienda unifamiliar se sitúe en suelo no urbanizable especial, de forma que se trata de suelo no urbanizable genérico.

CUARTO.- Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C) ni a Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.PA.), pero si a Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

En concreto, según el Visor 2D de IDEAragón el Proyecto de vivienda unifamiliar aislada se sitúa en el ámbito de protección del Águila azor perdicera (Hieraaetus Fasciatus).

QUINTO.- El Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial. El artículo 17 establece en su apartado segundo que «*el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual*». Y según el artículo 18 «*tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural*».

En el artículo 35, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, señala que «*en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse (…) en los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior*».

El artículo 34.2 establece que «*Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios cuyo plan general no prohíba este tipo de construcciones y siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de este establecido en el artículo 242.2. A estos efectos, y salvo que el plan general o directrices de ordenación territorial establezcan condiciones mas severas, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o mas edificaciones residenciales. En caso de cumplimiento de las condiciones anteriormente señaladas, y salvo que el planeamiento establezca condiciones urbanísticas mas severas, se exigirá que exista una sola edificación por parcela, que el edificio no rebase los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas*».

De acuerdo con los datos del proyecto la superficie construida de la vivienda es de 238,51 metros cuadrados, la superficie de la parcela donde se pretende ejecutar la vivienda es de 351.148 metros cuadrados y dentro del área definida por un círculo de 150 m de radio se proyectan 2 edificaciones, de manera que se da cumplimiento a las condiciones señaladas.

Por su parte, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza en el artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen el uso de vivienda unifamiliar aislada y señala, entre otras, las siguientes condiciones:

—Retranqueos:

• 8 metros desde la línea de edificación a la vía a que se da frente

• 5 metros a los demás linderos

—Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento si este existiese.

SEXTO.- No se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al Proyecto de vivienda unifamiliar aislada, en el término municipal de Bubierca, siempre y cuando se de cumplimiento al parámetro correspondiente al retranqueo de la vivienda al lindero con la parcela 88B-2, que no se han podido comprobar por falta de datos en la documentación gráfica, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Vivienda unifamiliar aislada pol. 3, parcela 88 que se llevará a cabo en el término municipal de Bubierca, a instancia de Mijar 5, S.L.

SEGUNDO.- Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

3. PEDROLA: CONSULTAS PREVIAS AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE PROYECTO MODIFICADO DE PARQUE EOLICO «RIO EBRO II» Y LÍNEA ELÉCTRICA DE EVACUACIÓN. CPU 2019/120.

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación al proyecto modificado de Parque Eólico «Río Ebro II» y línea eléctrica de evacuación, en los términos municipales de Pedrola y Figueruelas.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 27 de junio de 2019, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a Parque Eólico «Río Ebro II» y línea eléctrica de evacuación, en los términos municipales de Pedrola y Figueruelas, a instancia de Grupo Desarrollos Energéticos Naturales, S.L.

SEGUNDO.- Se solicitan los informes pertinentes del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, conforme el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y el artículo 35.2 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

El objeto de este informe es responder, en los términos requeridos, a la solicitud formulada a este Consejo por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

TERCERO.- El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consiste en Documento Ambiental de proyectos modificados de Parque Eólico «Río Ebro II» y línea eléctrica de evacuación, que incluye, introducción, cumplimiento del condicionado de la declaración de impacto ambiental, descripción del proyecto, descripción del medio, identificación y valoración de impactos, análisis de los riesgos y vulnerabilidad ambiental, medidas preventivas y correctoras y plan de vigilancia ambiental, con anexos. El proyecto es de mayo de 2019.

CUARTO.- La instalación eólica se ubica en el término municipal de Pedrola entre los parajes de Dehesa del Cayo, Camino de los Pelados y Camino del Toyo.

La línea eléctrica de evacuación, atraviesa los términos municipales de Pedrola y Figueruelas, entre los parajes de Camino de los Pelados, Dehesa de los Labradores, Camino del Toyo, Barranco del Toyo, Camino de Pedrola a Plasencia de Jalón, Planta de Áridos, acequia de Luceni, Polígono Industrial El Pradillo y Polígono Industrial Entrerríos.

El acceso a la planta eólica se realiza desde el Polígono Industrial El Pradillo, tomando el vial del Parque Eólico Pedrola, situado al este.

El Parque Eólico «Río Ebro II» consta de 4 aerogeneradores de 3,7 MW de potencia nominal unitaria, por lo que la potencia total de la instalación es de 15 MW. Los aerogeneradores tienen un rotor de 165 m de diámetro y van montados sobre torres tubulares cónicas de 114 m de altura.

Mediante una red subterránea de media tensión (30 kV) se recogerá la energía generada por los aerogeneradores y la llevará hasta la Subestación eléctrica (SET) Río Ebro II.

El Parque Eólico se completará con los viales interiores de acceso a cada uno de los aerogeneradores.

La energía eléctrica generada por el parque eólico se evacuará a través de la SET Río Ebro II 30/45 kV a la que llegarán los circuitos desde cada aerogenerador mediante una zanja eléctrica. Dicha subestación, agrupará la energía producida por los parques eólicos en promoción en esta zona (Río Ebro II y su Ampliación) y elevará

la energía hasta la potencia de transporte, permitiendo así a través de una nueva línea aéreo subterránea, el transporte hasta la SET Entrerríos.

Las infraestructuras que compondrán el Parque Eólico Río Ebro II son:

- Aerogeneradores.
- Torre de medición.
- Obra civil.
- Red eléctrica.
- Red de telecomunicaciones.
- Subestación eléctrica.
- Línea eléctrica de evacuación.
- Gestión de residuos.

La Subestación Eléctrica «Río Ebro II» se compone de un edificio de control y un parque exterior con un transformador 30/45 kV (compartido con el parque eólico «Ampliación Río Ebro II» en promoción). Las dimensiones de la explanada serán de 27 × 42 m. El Documento Ambiental del proyecto Modificado de Parque Eólico «Río Ebro II» y su línea de evacuación no aporta información sobre la superficie construida del edificio de control.

La línea eléctrica de evacuación de la energía generada por el Parque Eólico «Río Ebro II» será aerosubterránea hasta la SET Entrerríos. De la posición del transformador saldrá un circuito en 45 kV de forma subterránea, con una longitud de 5.582 m hasta la llegad a una planta de áridos, donde se convertirá en aérea, con una longitud total de 2.130 m, y atravesará la superficie minera hasta su llegada a la SET Entrerríos, situada en el polígono industrial del mismo nombre.

La superficie de afección del parque eólico es de, aproximadamente, 4,75 ha en superficie y 8,2 ha en aéreo.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

SEGUNDO.- El objeto del proyecto de referencia es adaptar el proyecto inicial que ahora se ve modificado a las mejoras técnicas disponibles con la implantación de un nuevo modelo de aerogenerador reduciendo el parque eólico de seis posiciones a cuatro, así como modificar el diseño de la línea eléctrica de evacuación.

TERCERO.- El municipio de Pedrola cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente y de forma parcial, con suspensión, según acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zargoza de fecha 1 de marzo de 2019. En dicho acuerdo se suspende el Suelo No Urbanizable en sus categorías de Genérico y Especial. De manera que, en lo relativo al suelo no urbanizable, resultan de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento, no adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 26 de abril de 1990.

Por su parte, el municipio de Figueruelas cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana revisado conforme a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón, resultado de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, aprobado por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de fecha 1 de febrero de 2006, y cuya publicación en el Boletín Oficial de Aragón es de fecha 26 de mayo de 2006.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto debe cumplir con lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrola, con el Plan General de Ordenación Urbana de Figueruelas, con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza y, finalmente, por la legislación o normativa sectorial que pueda ser de aplicación.

CUARTO.- Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, de acuerdo con el Visor 2 D de IDEAragón cabe indicar que las instalaciones proyectadas no afectan a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a ninguna Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.PA.) ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), pero si afecta a un Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

De acuerdo con los datos obtenidos del Visor 2D de IDEAragón el proyecto Modificado de Parque Eólico «Río Ebro II» y su línea de evacuación se sitúan dentro del ámbito de protección y área crítica del Cernícalo Primilla.

QUINTO.- De acuerdo con la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias Municipales de Pedrola el Parque Eólico, se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico y la línea de evacuación de la energía generada discurre por Suelo No Urbanizable Genérico y en su parte final, donde conecta con la SET Entrerríos, de acuerdo con el plano de Ordenación Estructura General del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola, la línea eléctrica discurre por Suelo Urbano de uso industrial (Zona 1. Polígono Entrerríos).

El uso relativo al proyecto que nos ocupa, se encuentra incluido dentro de los usos autorizados que recoge el artículo 3.8.4. de las Normas Subsidiarias Municipales de Pedrola que regula el Suelo no urbanizable, en el que se incluyen las «*edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural*». Así mismo, se señalan las siguientes bandas de protección:

—Distancias a ejes de caminos: ocho metros.

—Distancia a borde del camino: tres metros.

Por su parte, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza en el artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Así mismo señalan que *en todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,2 metros cuadrados/ metros cuadrados.*

Así mismo, dicho uso, se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35.1 a) 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 que regula las «*construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social*

por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio».

En lo relativo al proyecto Modificado de Parque Eólico «Río Ebro II» y su línea de evacuación que se sitúa en Suelo Urbano, se trata de un ámbito urbanizado de uso industrial, circunstancia que supone la competencia municipal en la autorización de las correspondientes obras, de forma que es el Ayuntamiento el que debiera informar este ámbito.

De otra parte, el trazado de la línea eléctrica de evacuación de la energía generada por el Parque Eólico «Río Ebro II» que discurre por el término municipal de Figueruelas, de acuerdo con el plano de Clasificación de Suelo del Plan General de Figueruelas, lo hace por Suelo No Urbanizable Genérico.

De acuerdo con el artículo 1.5.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Figueruelas en suelo no urbanizable genérico, como excepción, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

El interés público en las instalaciones basadas en fuentes de energía renovables está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe a la propia ubicación de las instalaciones a las que va a dar suministro.

SEXTO.- No se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al proyecto modificado de Parque Eólico «Río Ebro II» y su línea de evacuación, siempre y cuando se de cumplimiento a los parámetros urbanísticos que no se han podido comprobar, en los términos municipales de Pedrola y Figueruelas, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto modificado de Parque Eólico «Río Ebro II» y línea eléctrica de evacuación, que se llevará a cabo en los términos municipales de Pedrola y Figueruelas.

SEGUNDO.- Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

4. CASPE/CASP: CONSULTAS PREVIAS AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE MEJORA DEL ÁREA RECREATIVA MAS DE LA PUNTA. CPU 2019/126.

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de mejora del Área recreativa Mas de la Punta, del término municipal de Caspe.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 9 de julio de 2019, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a proyecto

de mejora del Área recreativa Mas de la Punta, del término municipal de Caspe, a instancia de Asociación Deportiva de Pesca Caspe Bass.

SEGUNDO.- El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en el Estudio previo de proyecto de mejora del Área recreativa Mas de la Punta, que incluía, memoria con emplazamiento, antecedentes, normativa, objetivo, descripción, presupuesto estimado y planos. El proyecto fue realizado en junio de 2018.

TERCERO.- El proyecto se sitúa en Más de la Punta, Vuelta a la Magdalena, en el término municipal de Caspe. Parcelas 676, 733, 22 y 9001 del polígono 14. El ámbito de actuación aproximado es de 28.559 metros cuadrados.

El proyecto consiste en mejorar un área recreativa ya existente, adaptándolo a la normativa vigente y potenciando el paisaje, para que pueda ser utilizada por cualquier ciudadano, orientado a actividades deportivas, culturales y festejos.

La idea general de la actuación consiste en potenciar el espacio natural, recuperando vegetación de ribera y crear un espacio más interesante. Reubicar algunas dotaciones para regenerar el paisaje y mejorar su funcionamiento. Sustituir algunas construcciones por nuevas con sistemas constructivos típicos de la zona y adaptados al entorno.

En la zona de acceso al emplazamiento se plantea la recuperación de vegetación y la instalación de zona de juegos infantiles, junto al merendero, quedando toda la edificación retirada del punto de entrada. Con esto se pretende que tome protagonismo el paisaje natural y las vistas al río en la llegada al lugar.

Los aparcamientos se concentran próximos a la rampa y los servicios en la zona alta más alejada de la orilla.

Las actuaciones a realizar son las siguientes:

—Se recupera margen del río mediante vegetación autóctona de ribera hasta alcanzar la cota 121.

—Estabilización de explanada. Nivelación y mejora del firme existente para evitar encharcamientos y conseguir una resistencia superficial que permite un tráfico de vehículos.

—Mejora de rampa de acceso a embarcaciones mediante pavimento adecuado hasta alcanzar la cota máxima inundable 121 y sistema de contención laterales con elementos pétreos naturales para evitar escarpes.

—Instalación de barrera para el control de acceso de las embarcaciones al río.

—Plantación de arbolado e instalación de bordillos de piedra natural para delimitar zona de aparcamiento y generar sombra a los vehículos.

—Se instalarán farolas con placas solares y mástil con cámara de seguridad en la zona de aparcamiento.

—Instalación de pavimento de lajas de piedra natural en el entorno del refugio y la rampa de embarcaciones, así como la colocación de cartelería y bancos en el mismo espacio para potenciar las vistas al río y a la Magdalena. Se delimitarán estos espacios con un vallado de piedra o madera para evitar el paso de vehículos o peatones que puedan volver a deteriorar la margen del río.

—Mesas merendero mirando al río, con arbolado que le genere sombra.

—Barbacoas adaptadas. Se propone eliminar las existentes y realizar una nuevas en otra ubicación más favorable para potenciar el paisaje. Se proponen tres edificaciones iguales, que alberguen cuatro barbacoas cada una, en su interior, cerrada en tres de sus caras, apertura de acceso en la cuarta cara y rejilla antichispas en chimeneas. Fachadas de piedra, cubiertas inclinadas de teja cerámica y cabeceros de madera en huecos de puertas y ventanas.

—Junto al edificio existente de servicio, se reserva un espacio adecuado para la instalación de duchas portátiles.

—Optimizar edificio existente: mejoras en aseos, mejora en las instalaciones eléctrica y de iluminación, reparación de carpinterías y acabados, etc.

—Instalación de cubierta para zona de escenario abierto al exterior, próximo al edificio existente y con una estética acorde con el entorno y el resto de edificaciones. Permite celebraciones populares en espacio cubierto.

—Reforma del entorno del edificio y escenario mediante adecuación de pavimentación con hormigón impreso que facilite el acceso a minusválidos, adecuación de accesos, vallado, instalación de farolas con placa solar, etc.

—Colocación de carteles informativos y señalización.

—Habilitar zonas de recogida de residuos.

—Rehabilitación del refugio. Reparación de fuego bajo, eliminar carpinterías, pintura, etc.

CUARTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

SEGUNDO.- El objeto del proyecto consiste en mejorar un área recreativa ya existente, adaptándolo a la normativa vigente y potenciando el paisaje, para que pueda ser utilizada por cualquier ciudadano, orientado a actividades deportivas, culturales y festejos.

TERCERO.- El municipio de Caspe cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente según acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 25 de enero de 2018.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto debe cumplir con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza y, finalmente, por la legislación o normativa sectorial que pueda ser de aplicación.

CUARTO.- De acuerdo con los datos obtenidos del Visor 2D de IDEAragón el Estudio de Mejora del Área Recreativa Más de la Punta se sitúa dentro de los límites territoriales de la ZEPA Valcuerna Serreta Negra y Liberola, dentro del PORN del

Sector oriental de Monegros y Bajo Ebro aragonés, dentro del Monte de Utilidad Pública Z0082 Vuelta de la Magdalena y dentro del ámbito de protección del Cernícalo Primilla (Falco Naumanni) y del ámbito de protección y área crítica del Águila azor perdicera (Hieraaetus Fasciatus).

QUINTO.- De acuerdo con el plano P01.3. del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, las parcelas donde se pretende realizar el proyecto de mejora del Área Recreativa Más de la Punta están calificadas como Suelo No Urbanizable Genérico Común, y Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural con las categorías de Matorral/suelo estepario, Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), Plan de Ordenación de los Recursos Naturales Sector oriental de Monegros y Bajo Ebro aragonés y Montes de Utilidad Pública.

Señalada la calificación del suelo de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, hay que considerar cual es la correcta clasificación y calificación urbanística de los suelos dónde se pretende desarrollar el proyecto objeto del presente informe. Como ya hemos señalado, según los datos que se obtienen del Visor 2D de IDEAragon, el proyecto está situado en su totalidad dentro de la ZEPA Valcuerna Serreta Negra y Liberola, dentro del PORN del Sector oriental de Monegros y Bajo Ebro aragonés, dentro del Monte de Utilidad Pública Z0082 Vuelta de la Magdalena, es decir, se trata de Suelo No Urbanizable Especial.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe regulan en el capítulo IV el Régimen del Suelo No urbanizable de la siguiente forma:

El artículo 70 señala los usos admisibles en Suelo No Urbanizable, entre los que se encuentran aquellos que quepa considerar de utilidad pública o interés social o contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, y hayan de emplazarse en le medio rural. Este concepto incluye, entre otros, los usos de carácter recreativo que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

El artículo 77 de las citadas normas, regula las construcciones e instalaciones de interés público y establece que: 1. «Con excepción del uso vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de Obras Públicas, las demás actividades y construcciones solo pueden autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, que en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.

2.La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, acreditando la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental».

Este mismo artículo 77 señala en su apartado sexto las siguientes condiciones de edificación:

—Parcela mínima: no se exige.

—Ocupación máxima del suelo: no se regula.

—Edificabilidad máxima tolerada: no se regula.

—Retranqueo mínimo a cualquier lindero: 5 metros, o la altura de la edificación si ésta es mayor. Esta distancia podrá ser rebasada por vuelos.

—Distancia mínima a ejes de caminos: 10, 7 o 5 metros dependiendo de la categoría del camino, 1ª, 2ª o 3ª respectivamente, o la altura de la edificación si ésta es mayor. Estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

—Altura máxima visible del edificio: 7 metros, salvo en caso en que mayor altura sea imprescindible para la consecución de finalidad funcional de la edificación.

De acuerdo con los datos del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de Mejora del Área Recreativa Más de la Punta, el objeto de la actuación consiste en mejorar las instalaciones existentes así como sustituir algunas construcciones por otras nuevas, con sistemas constructivos típicos de la zona y adaptados al entorno. Entre estas últimas se encuentra la instalación de una cubierta para zona de escenario abierto al exterior así como la realización de tres edificaciones iguales, de nueva construcción, que alberguen cuatro barbacoas cada una en su interior. Las características constructivas de estas nuevas edificaciones para albergar las barbacoas cumplen con los parámetros señalados en el artículo 77 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe. Con respecto a la instalación de una cubierta para zona de escenario abierto al exterior, el Documento Ambiental del

proyecto no aporta datos suficiente para poder valorar el cumplimiento de las condiciones señaladas.

Atendiendo a que el ámbito donde se desarrolla la totalidad del proyecto corresponde a suelo no urbanizable especial procedemos a su análisis para determinar si los usos se encuentran dentro de los permitidos en la regulación de las distintas áreas de suelo no urbanizable especial.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, en su artículo 86, dividen las áreas de suelo no urbanizable especial de acuerdo con los motivos que determinan su conservación en:

A. Protección del ecosistema natural

—(…)

—Matorral / Suelo estepario.

—Zonas de Especial Protección para las Aves.

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

—Montes de Utilidad Pública.

—(…)»

B. Protección del ecosistema productivo agrario

(…)

Dado que todo el proyecto se sitúa en suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural cabe señalar las condiciones protección del ecosistema natural recogidas en el artículo 87.3 de las citadas normas urbanísticas, sin perjuicio de un posterior análisis para cada tipo de área (matorral/suelo estepario, ZEPAs, PORN y MUP).

El mencionado artículo 87.3. regula las condiciones de protección del ecosistema natural y señala en su apartado tercero, que «En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público: (…), c) «Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

—Usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y esparcimiento al aire libre en espacios controlados: centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.

—Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos. Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio».

En lo relativo a cada una de las áreas en las que se divide el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe señalan lo siguiente:

Con respecto a la protección del suelo estepario, el artículo 87.4 establece que «*Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de suelo estepario se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural; (…)*».

En cuanto a las condiciones específicas de ZEPAs, PORN y MUP, el artículo 87.5 señala en su párrafo 1 que «*Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponde a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:*

—(…)

—En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose usos públicos compatibles con dicha finalidad».

«*4. Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, en los suelos no urbanizables como LICs, ZEPAs y zonas de ámbitos PORN quedarán prohibidas todas aquellas actuaciones que no tiendan exclusivamente a la conservación o la mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio. En particular, quedará prohibido todo tipo de edificación, salvo los centros e instalaciones de interpretación de la naturaleza.*

5. Todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como LICs, ZEPAs, PORN y Montes de Utilidad Pública que no esté directamente relacionado con su gestión deberá someterse a la evaluación de sus repercusiones ambientales».

De todo lo anterior se desprende que en todas las categorías de suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural se admitirán las instalaciones recreativas y áreas de picnic siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes; y a la vista de las condiciones establecidas para las distintas áreas, es decir, ZEPA Valcuerna Serreta Negra y Liberola, PORN del Sector oriental de Monegros y Bajo Ebro aragonés y Monte de Utilidad Pública Z0082 Vuelta de la Magdalena, quedan prohibidas, en general, toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose usos públicos compatibles con dicha finalidad. También quedan prohibidas todas aquellas actuaciones que no tiendan exclusivamente a la conservación o la mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio y en particular, quedará prohibido todo tipo de edificación, salvo los centros e instalaciones de interpretación de la naturaleza.

Por su parte, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial. El artículo 18 establece que «tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural».

El artículo 16.1 apartado a) corresponde a «el suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial».

El artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que regula el régimen del suelo no urbanizable especial establece que en su apartado primero que «En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico».

SEXTO.- A la vista de las limitaciones establecidas por las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe para suelos calificados como Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural con las categorías de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA Valcuerna Serreta Negra y Liberola), Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sector oriental de Monegros y Bajo Ebro aragonés así como Monte de Utilidad Pública Vuelta de la Magdalena, ámbitos territoriales donde se encuentra el proyecto presentado, no se considera viable urbanísticamente.

Lo anterior se informa desde el punto de vista urbanístico, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la

parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de mejora del Área recreativa Mas de la Punta, en el término municipal de Caspe.

SEGUNDO.- Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

* * *

5. BUBIERCA: CONSULTAS PREVIAS AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE «VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CASA DEL GUARDA)». CPU 2019/127.

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de Vivienda unifamiliar aislada (Casa del guarda), del término municipal de Bubierca.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 18 de junio de 2018, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas para el expediente relativo a proyecto de Vivienda unifamiliar aislada (Casa del guarda), en el término municipal de Bubierca, a instancia de Mijar 5, S.L. El proyecto de referencia se encuentra entre los supuestos de evaluación de impacto ambiental simplificada, previstos en el artículo 37 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

SEGUNDO.- El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consiste en Documento Ambiental del proyecto de Vivienda unifamiliar aislada (Casa del guarda), que incluye antecedentes y justificación del proyecto, definición, características y ubicación del proyecto, análisis de alternativas, diagnóstico territorial y del medio ambiente afectado por el proyecto, análisis de las afecciones sobre el medio ambiente, medidas preventivas y correctoras, análisis de vulnerabilidad del proyecto, plan de vigilancia ambiental, valoración final y anexos. El documento ambiental ha sido realizado en mayo de 2019.

TERCERO.- El proyecto se sitúa en la parcela 88B-2 del polígono 3 del término municipal de Bubierca, que pertenece a la comarca de Calatayud, en la provincia de Zaragoza. Esta parcela tiene una superficie de 334.223 metros cuadrados.

El proyecto consiste en la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada, de uso exclusivo de casa del guarda, en el término municipal de Bubierca en una parcela con uso principal agrario.

La vivienda que se proyecta es de una sola planta, de forma rectangular y consta de salón comedor, cocina, dos habitaciones y un baño completo. La superficie total construida de la vivienda es de 60,74 metros cuadrados.

El sistema estructural se compone de pórticos metálicos formados por pilares UPN y cerchas metálicas resueltas con perfiles tubulares de acero formando el forjado inclinado de cubierta. La cimentación se resuelve con cimentación corrida de hormigón.

Las divisiones interiores se resuelven mediante fábrica de ladrillo HD, guarnecido y enlucido de yeso o enfoscado en su caso dependiendo del revestimiento a alojar.

La fachada está compuesta de una primera capa al exterior de piedra del lugar descompuesta, enfoscado al interior, con aislamiento de poliuretano proyectado, fábrica de ladrillo hueco doble y enlucido y guarnecido o enfoscado dependiendo de las zonas interiores con las que linde.

Los acabados son cerámicos en parámetros horizontales. Los acabados verticales son pintura plástica o alicatados cerámicos en cuartos húmedos.

La vivienda dispondrá de un servicio de autoabastecimiento mediante energía solar y depósito de propano. Se dispone de suministro de agua potable, con fosa séptica para tratamiento de residuos de aguas negras.

El acceso a las parcelas del proyecto se realiza por un camino rural a unos 600 metros antes de llegar al núcleo de Bubierca desde la antigua Nacional II, de donde parte el acceso existente, siendo la distancia desde este desvío hasta la vivienda proyectada de 6 km.

CUARTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

SEGUNDO.- El objeto del proyecto prevé la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, de nueva planta, de uso exclusivo de casa del guarda dentro del término municipal de Bubierca. También se proyecta la ejecución de las obras necesarias para el abastecimiento y saneamiento y que se resuelven todas ellas dentro de la propia parcela.

TERCERO.- El municipio de Bubierca no dispone de instrumento de planeamiento urbanístico propio, de este modo le serán de aplicación las disposiciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, así como las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto, y demás legislación o normativa sectorial que pueda serle de aplicación.

De acuerdo con los datos obtenidos del Visor 2D de IDEAragon no se observan afecciones a elementos relevantes del territorio que puedan hacer pensar que el proyecto de vivienda unifamiliar (Casa del guarda) se sitúe en suelo no urbanizable especial, de forma que se trata de suelo no urbanizable genérico.

CUARTO.- Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C) ni a Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.PA.), pero si a Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

En concreto, según el Visor 2D de IDEAragón el Proyecto de vivienda unifamiliar aislada se sitúa en el ámbito de protección del Águila azor perdicera (Hieraaetus Fasciatus).

QUINTO.- El Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial. El artículo 17 establece en su apartado segundo que «*el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual». Y según el artículo 18 «tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural*».

En el artículo 35, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, señala que «*en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse (…) en los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior*».

El artículo 34.2 establece que «*Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios cuyo plan general no prohíba este tipo de construcciones y siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de este establecido en el artículo 242.2. A estos efectos, y salvo que el plan general o directrices de ordenación territorial establezcan condiciones mas severas, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o mas edificaciones residenciales. En caso de cumplimiento de las condiciones anteriormente señaladas, y salvo que el planeamiento establezca condiciones urbanísticas mas severas, se exigirá que exista una sola edificación por parcela, que el edificio no rebase los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas*».

De acuerdo con los datos del proyecto la superficie construida de la vivienda es de 60,74 metros cuadrados, la superficie de la parcela donde se pretende ejecutar la vivienda es de 334.223 metros cuadrados y dentro del área definida por un círculo de 150 m de radio se proyectan 2 edificaciones, de manera que se da cumplimiento a las condiciones señaladas.

Por su parte, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza en el artículo 75 de clasificación de los usos y actividades del suelo no urbanizable incluyen el uso de vivienda unifamiliar aislada y señala, entre otras, las siguientes condiciones:

—Retranqueos:

• 8 metros desde la línea de edificación a la vía a que se da frente.

• 5 metros a los demás linderos.

—Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento si este existiese.

SEXTO.- No se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al Proyecto de vivienda unifamiliar aislada (Casa del guarda), en el término municipal de Bubierca, siempre y cuando se de cumplimiento al parámetro correspondiente al retranqueo de la vivienda al lindero con la parcela 88B-1, que no se han podido

comprobar por falta de datos en la documentación gráfica, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Vivienda unifamiliar aislada (Casa del guarda) que se llevará a cabo en el término municipal de Bubierca, a instancia de Mijar 5, S.L.

SEGUNDO.- Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

Lo que le comunico para su conocimiento y demás efectos procedentes, significándole que esta resolución es un acto de trámite por lo que contra el mismo no cabe recurso alguno. No obstante podrá interponer contra el mismo aquellos recursos que estime procedentes.

VI. INFORMES EN EL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INSTALACIONES INDUSTRIALES E INFORME CORRELATIVO EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 35.2 DEL TRLUA.

1. FUENTES DE EBRO: CONSULTAS EN EL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA E INFORME CORRELATIVO DEL PROYECTO MODIFICADO DE LA LÍNEA AÉREA DE ALTA TENSIÓN «S.E.T. VALDOMPERE-S.E.T. FUENTES». CPU 2019/121.

La Sección de Energía Eléctrica del Servicio Provincial de Economía, Industria y Empleo de Zaragoza está realizando el trámite de solicitud de informe a que se refiere el artículo 29.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en relación al proyecto modificado de Línea Aérea de Alta Tensión «S.E.T. Valdompere-S.E.T. Fuentes» en el término municipal de Fuentes de Ebro. Desde la citada Sección se comunica que el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 32.3 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, entiende como pertinente, para este tipo de instalaciones, el informe adicional del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

El citado órgano solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de autorización administrativa del proyecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 28 de febrero de 2019 tuvo entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza escrito remitido por el Servicio Provincial de Economía, Industria y Empleo de Zaragoza relativo a los Proyectos de SET «Valdompere» 30/220 kV y Línea Aérea de Alta Tensión «SET Valdompere – SET Fuentes» en el término municipal de Fuentes de Ebro.

En dicho escrito se solicitaban los informes pertinentes del Consejo Provincial de Urbanismo conforme al artículo 29.2.e) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y el artículo 35.2 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.

Con fecha 22 de marzo de 2019 se emitió informe por parte de los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en el que se indica que no se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al Proyecto de Línea Aérea de Alta Tensión «SET Valdompere – SET Fuentes» en el término municipal de Fuentes de Ebro (Zaragoza), siempre que se cumplan las limitaciones establecidas en los suelos calificados como no urbanizable especial de protección del ecosistema

natural de protección de vaguadas y barrancos (SNUE-VB), no urbanizable especial de protección del ecosistema natural protección del suelo estepario (SNUE-SE), no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario protección del regadío alto tradicional (SNUE-RT), no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario protección del cultivo de olivo (SNUE-OL), suelo no urbanizable especial del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE- PC) y suelo no urbanizable especial riesgos naturales singulares zonas de inundables por escorrentía superficial (SNUE-RNS 1), sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

Con fecha 1 de julio de 2019 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza escrito remitido por el Servicio Provincial de Economía, Industria y Empleo de Zaragoza relativo al Proyecto Modificado de la Línea Aérea de Alta Tensión «SET Valdompere – SET Fuentes» en el término municipal de Fuentes de Ebro.

El objeto de este informe es responder, en los términos requeridos, a la solicitud formulada a este Consejo por el Servicio Provincial de Economía, Industria y Empleo de Zaragoza.

SEGUNDO.-El trámite está promovido por la Sección de Energía Eléctrica del Servicio Provincial de Economía, Industria y Empleo de Zaragoza. La documentación expuesta por parte de dicho órgano, a través de su dirección telemática, consiste en el modificado al proyecto administrativo denominado Línea Aérea de Alta Tensión «SET Valdompere-SET Fuentes», que incluye, antecedentes, objeto y alcance, datos del promotor, normativa de aplicación, emplazamiento de la instalación, trazado de la línea, categoría de la línea y zona, relación de organismos afectados, características de la instalación y conclusión. El proyecto fue realizado en mayo de 2019.

TERCERO.- El trazado modificado de la Línea Aérea de Alta Tensión «SET Valdompere – SET Fuentes» discurre por el término municipal de Fuentes de Ebro.

El objeto de la modificación del proyecto de Línea Aérea de Alta Tensión «SET Valdompere – SET Fuentes» es dar cumplimiento al informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio y atender a la alegación presentada por Eolextrem Desarrollos, S.L.

Para ello se redacta el Modificado al Proyecto de Línea Aérea de Alta Tensión «SET Valdompere – SET Fuentes», entre los apoyos 27 y 36, ubicados en el término municipal de Fuentes de Ebro.

CUARTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También en base a la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, se realiza el trámite de solicitud de informe a que se refiere el artículo 29.2, que señala que el órgano sustantivo deberá solicitar con carácter preceptivo, entre otros, cualquier otro informe, que por razón de la materia, se considere pertinente para la resolución del expediente. Por otra parte, el artículo 32.3 de la citada Ley establece que si durante el análisis del expediente, el órgano ambiental concluyera que es necesaria información adicional relativa al estudio de impacto ambiental, informará de ello al órgano sustantivo, para que complete la información que sea imprescindible para la formulación de la declaración de impacto ambiental.

SEGUNDO.- El objeto del proyecto consiste en el modificado del proyecto de Línea Aérea de Alta Tensión «S.E.T. Valdompere-S.E.T. Fuentes».

TERCERO.- El municipio de Fuentes de Ebro cuenta como instrumento de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 30 de septiembre de 2013, y publicado en el Boletín Oficial de Aragón núm. 228, con fecha 19 de noviembre de 2013.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto debe cumplir con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro, en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, así como en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza y, finalmente, por la legislación o normativa sectorial que pueda ser de aplicación.

CUARTO.- De acuerdo con los datos obtenidos del Visor 2D de IDEAragón el Proyecto Modificado de la Línea Aérea de Alta Tensión «SET Valdompere – SET Fuentes» se sitúa dentro del ámbito de protección de la Al-Arba (Krascheninnikovia ceratoides) y dentro del área crítica del Cernícalo Primilla (Falco Naumanni), así mismo se observa la proximidad del trazado de la Línea Aérea de Alta Tensión a los límites territoriales del LIC «Planas y Estepas de la margen derecha del Ebro» y a los límites de la ZEPA «Estepas de Belchite – El Planerón – La Lomaza». También se observa que se producen cruzamientos de la Línea Aérea de Alta Tensión con las vías pecuarias Cañada de Zaragoza y Colada de Valtornera así como con la línea del ferrocarril.

Por su parte, según los datos del Visor SitEbro de la Confederación Hidrográfica del Ebro, se observa la posible afección a varios barrancos.

QUINTO.- De acuerdo con el plano de Estructura General del PGOU de Fuentes de Ebro, el Proyecto Modificado de la Línea Aérea de Alta Tensión «SET Valdompere – SET Fuentes» discurre por suelos calificados como: no urbanizable genérico (SNUG), no urbanizable especial de protección del ecosistema natural de protección de vaguadas y barrancos (SNUE-VB), no urbanizable especial de protección del ecosistema natural protección del suelo esteparío (SNUE-SE), no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario protección del regadío alto tradicional (SNUE-RT), no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario protección del cultivo de olivo (SNUE-OL), suelo no urbanizable especial del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE- PC) y suelo no urbanizable especial riesgos naturales singulares zonas de inundables por escorrentía superficial (SNUE-RNS 1). Así mismo se producen cruzamientos con terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias como la vía férrea y las vías pecuarias. Por último señalar que todo el término municipal de Fuentes de Ebro está incluido dentro del ámbito del Plan de Conservación de Krascheninnikovia_ceratoides, que según el PGOU se trata de suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural Plan de Conservación de Krascheninnikovia_ceratoides (SNUE-KC).

De este análisis se desprende que el nuevo trazado modificado de la Línea Aérea de Alta Tensión «SET Valdompere – SET Fuentes» discurre por las mismas clases de suelos que el proyecto original de Línea Aérea de Alta Tensión «SET

Valdompere – SET Fuentes», es decir, que el cambio de apoyos que origina la modificación del trazado de la línea aérea, desde le punto de vista urbanístico, no produce nuevas afecciones de las que ya fueron puestas de manifiesto en el informe emitido por los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 22 de marzo de 2019.

SEXTO.- En conclusión, no se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al Modificado del Proyecto de la Línea Aérea de Alta Tensión «SET Valdompere – SET Fuentes» en el término municipal de Fuentes de Ebro, siempre que se cumplan las limitaciones establecidas en los suelos calificados como no urbanizable especial de protección del ecosistema natural de protección de vaguadas y barrancos (SNUE-VB), no urbanizable especial de protección del ecosistema natural protección del suelo esteparío (SNUE-SE), no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario protección del regadío alto tradicional (SNUE-RT), no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario protección del cultivo de olivo (SNUE-OL), suelo no urbanizable especial del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE- PC) y suelo no urbanizable especial riesgos naturales singulares zonas de inundables por escorrentía superficial (SNUE-RNS 1), sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar la solicitud remitida por la Sección de Energía Eléctrica del Servicio Provincial de Zaragoza del Departamento de Economía, Industria y Empleo del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto modificado de Línea Aérea de Alta Tensión «S.E.T.Valdompere-S.E.T. Fuentes», que se llevará a cabo en el término municipal de Fuentes de Ebro.

SEGUNDO.- Notificar el contenido del presente acuerdo a la Sección de Energía Eléctrica del Servicio Provincial de Economía, Industria y Empleo de Zaragoza.

Lo que le comunico para su conocimiento y demás efectos procedentes, significándole que esta resolución es un acto de trámite por lo que contra el mismo no cabe recurso alguno. No obstante podrá interponer contra el mismo aquellos recursos que estime procedentes.

VII. SOLICITUD DE INFORME POR PARTE DEL SERVICIO PROVINCIAL DE INDUSTRIA, PARA DAR POR CUMPLIMENTADO EL TRÁMITE DE CONSULTAS ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 29.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE, DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 35.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN

1. ZARAGOZA: CONSULTAS EN EL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA E INFORME CORRELATIVO DEL PROYECTO DE PARQUE EÓLICO «MICROMUELA». CPU 2019/131.

La Sección de Energía Eléctrica del Servicio Provincial de Economía, Industria y Empleo de Zaragoza está realizando el trámite de solicitud de informe a que se refiere el artículo 14 del Decreto-Ley 2/2016, de 30 de agosto, de medidas urgentes para la ejecución de las sentencias dictadas en relación con los concursos convocados en el marco del Decreto 124/2010, de 22 de junio, y el impulso de la producción de la energía eléctrica a partir de la energía eólica en Aragón en relación al proyecto de Parque Eólico «Micromuela», en los términos municipales de Zaragoza., La Muela y María de Huerva.

El citado órgano solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de autorización administrativa del proyecto.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de entrada de 17 de julio de 2019 en el Registro Interno del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, se comunica por parte de la Sección de Energía Eléctrica del Servicio Provincial de Economía, Industria y Empleo de Zaragoza al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de solicitud de informe, como parte integrante del procedimiento de autorización administrativa, para el expediente relativo a proyecto de Parque Eólico «Micromuela», en los términos municipales de Zaragoza, La Muela y María de Huerva, a instancia de Micromuela Eólica, S.L.

SEGUNDO.- El trámite está promovido por la Sección de Energía Eléctrica del Servicio Provincial de Economía, Industria y Empleo de Zaragoza. La documentación expuesta por parte de dicho órgano, a través de su dirección telemática, consiste en el proyecto administrativo Parque Eólico «Micromuela», que incluye, capítulo I de generalidades, capítulo II Parque Eólico, capítulo III Infraestructuras eléctricas y de evacuación, capítulo IV Plazo de ejecución de la obra, capítulo V Presupuesto, Capítulo VI Previsiones de producción y Capítulo VII Conclusiones. El proyecto fue realizado en enero de 2019.

TERCERO.- Los terrenos donde se desarrollara la instalación del aerogenerador que se proyecta, se encuentran situados en el paraje «El Corralillo», afectándose tanto con el camino de acceso como con la ejecución del parque al término municipal de Zaragoza, y con la línea de evacuación a los términos municipales de Zaragoza, La Muela y María de Huerva.

La poligonal del Parque Eólico «Micromuela» comprende una zona de aproximadamente 10,93 Ha.

El acceso al parque eólico se realiza tomando un camino agrícola a partir de la rotonda en la que confluyen la carretera N-330, la Calle Valencia y Avenida Juan Carlos I de Cadrete.

El Parque Eólico «Micromuela» está constituido por un aerogenerador de 5000 kW de potencia nominal, limitada a 4500 kW, de 120 metros de altura de buje y 128 metros de diámetro de rotor. El aerogenerador para evacuar la energía generada, se conectará mediante una red subterránea de media tensión a la red de distribución existente.

El proyecto contempla además el diseño de las obras civiles, incluyendo viales, cimentación y plataforma de montaje, drenajes, área de maniobra, vial de acceso e instalaciones auxiliares y de control del parque eólico.

La línea subterránea partirá de posiciones de línea existentes en el aerogenerador Núm.1 del P.E. «Micromuela» y discurrirá por parcelas rústicas del polígono 115 y 116 del término municipal de Zaragoza hasta llegar a camino existente por donde discurrirá por lateral a través de los términos municipales de Zaragoza y María de Huerva hasta llegar a la carretera local del Ayuntamiento de La Muela denominadas Avenida del Ebro y Avenida Aragón de la Urbanización Altos de La Muela Sur discurriendo por lateral izquierdo de la calzada junto a la rígola, hasta hacer entrada en posiciones de línea existentes de la SET La Muela.

CUARTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Vicepresidenta del CPUZ, de 19 de julio de 2019, así como los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estruc-

tura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

También el Decreto-Ley 2/2016, de 30 de agosto, de medidas urgentes para la ejecución de las sentencias dictadas en relación con los concursos convocados en el marco del Decreto 124/2010, de 22 de junio, y el impulso de la producción de la energía eléctrica a partir de la energía eólica en Aragón, en su artículo 14 señala que el Servicio Provincial del Departamento competente en materia de energía, con carácter simultáneo al inicio del trámite de información pública, solicitará preceptivamente informes entre otros del Departamento competente en materia de urbanismo, que serán emitidos en el plazo máximo de dos meses.

SEGUNDO.- El objeto del proyecto es la descripción y presentación de las obras e instalaciones necesarias para llevar a cabo la construcción del denominado Parque Eólico «Micromuela», en el término municipal de Zaragoza.

TERCERO.- El municipio de Zaragoza cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, Texto Refundido de 2007, según acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Zaragoza de fecha 6 de junio de 2008.

Por otra parte, el municipio de María de Huerva cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente de forma parcial en fechas de 4 de diciembre de 2009 y 17 de diciembre de 2010 por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Por último, el municipio de La Muela cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, del que se elaboró un texto refundido y que se mostró conformidad por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 27 de junio de 2008, si bien deberían subsanarse diferentes aspectos recogidos en la parte expositiva del acuerdo.

Por lo tanto, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto debe cumplir con lo establecido en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y en los planes generales de ordenación urbana de María de Huerva y de La Muela, en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, así como en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza; y finalmente, por la legislación o normativa sectorial que pueda ser de aplicación.

CUARTO.- De acuerdo con el Visor 2D de IDEAragón la parte del proyecto de Parque Eólico «Micromuela» que se desarrolla en el término municipal de Zaragoza se sitúa dentro del ámbito de protección del Cernícalo Primilla, así mismo se observa que la línea subterránea para la evacuación de la energía generada, en la parte del trazado proyectado por el término municipal de La Muela, discurre por el mismo trazado que la vía pecuaria Cordel de Marrucha.

QUINTO.- De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón se regula en su artículo 16 el concepto y categorías del suelo no urbanizable, distinguiendo el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial.

El artículo 17 establece en su apartado segundo que «el suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual». Y según el artículo 18 «tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 c), cuando el plan general les

reconozca ese carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural».

De acuerdo con el plano de Clasificación de Suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el proyecto se ubica en Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural con las categorías sustantivas de Protección del Suelo Estepario SNU EN (SE) y Protección de Montes y suelos de repoblación forestal SNU EN (RF).

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, establecen en el artículo 6.1.1. la definición y clases de suelo no urbanizable; en el apartado 2 del mencionado artículo dispone que «*En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, se califica como especial (SNUE) todo el suelo no urbanizable del término municipal que no esté vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen improcedente la protección»*.

Dichas Normas Urbanísticas, señalan en su artículo 6.1.2, en el párrafo segundo, que «*Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del suelo no urbanizable*».

El artículo 6.1.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, establece la clasificación de los usos de las actuaciones de interés público general, los cuales se detallan en el artículo 6.1.11; concretamente en su apartado segundo, regula las actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general, que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden entre otras las «*Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta*». A título enunciativo y no limitativo señala entre otras las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

El artículo 6.3.14. de las citadas Normas Urbanísticas regula las condiciones de protección del ecosistema natural, y establece en su apartado 3 que «*En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en el artículo 6.1.6 de estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público general (2.a, 2.b, 2.c): […]las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales (2.b) seguirán los procedimientos de la legislación de impacto ambiental*». Entre las actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general se señalan a título enunciativo y no limitativo, entre otras, las infraestructuras de producción de energía eólica.

Así mismo, el apartado 7 del artículo 6.3.14 señala que «*En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden*».

El artículo 6.3.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, regula las Condiciones específicas de protección de la estepa y señala unas normas de aplicación obligada para los edificios en lo relativo a la construcción de las cubiertas para propiciar la nidificación y acogida del cernícalo primilla. En el caso que no nos ocupa no sería de aplicación ya que se trata de la instalación de un aerogenerador.

Así mismo el proyecto de Parque Eólico «Micromuela» afecta al Plan Especial de la Estepa y el Suelo No Urbanizable del Sur del término municipal de Zaragoza, aprobado con carácter inicial el 18 de diciembre de 2014. Este plan especial tiene como principal objetivo identificar una extensión de terreno que considera representativa del ecosistema estepario típico de Zaragoza y otros ecosistemas relacionados que se encuentren en buen estado de conservación, para proponer un marco regulatorio de usos y actividades que permitan asegurar su mantenimiento y conservación en un estado favorable.

En lo relativo al proyecto de Parque Eólico «Micromuela» que se desarrolla en el término municipal de María de Huerva, y de acuerdo con el plano de Clasificación de

Suelo del Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva, se sitúa en suelo no urbanizable genérico.

El artículo 5.1.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva incluye dentro de los usos admitidos en Suelo No urbanizable las actuaciones de interés público general, y dentro de estas, las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

La parte del trazado de la línea proyectada en el término municipal de La Muela, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana, discurre por Suelo Urbano Consolidado, circunstancia que supone la competencia municipal en la autorización de las correspondientes obras, de forma que es el Ayuntamiento el que debiera informar este ámbito.

El artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, regula el régimen del suelo no urbanizable especial y establece en su apartado primero que «*En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el correcto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico».* Y según el apartado segundo *«los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el correcto régimen limitativo establecido en el planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos*».

El artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, artículo aplicable también al suelo no urbanizable especial, que establece entre otras, las «*construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio*».

El interés público en las instalaciones eléctricas está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe a la propia ubicación de las instalaciones a las que va a dar suministro.

SEXTO.- No se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al Proyecto de Parque Eólico «Micromuela», en los términos municipales de Zaragoza, La Muela y María de Huerva, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar la solicitud remitida por la Sección de Energía Eléctrica del Servicio Provincial de Zaragoza del Departamento de Economía, Industria y Empleo del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Parque Eólico «Micromuela», que se llevará a cabo en los términos municipales de Zaragoza, La Muela y María de Huerva.

SEGUNDO.- Notificar el contenido del presente acuerdo a la Sección de Energía Eléctrica del Servicio Provincial de Economía, Industria y Empleo de Zaragoza.

Lo que le comunico para su conocimiento y demás efectos procedentes, significándole que esta resolución es un acto de trámite por lo que contra el mismo no cabe recurso alguno. No obstante podrá interponer contra el mismo aquellos recursos que estime procedentes.

VIII. REQUERIMIENTOS Y RECURSOS

CALATAYUD: ACUERDO RELATIVO AL REQUERIMIENTO PREVIO A LA VÍA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA, INTERPUESTO POR EL AYUNTAMIENTO CONTRA EL ACUERDO DE DENEGACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA NÚM. 33 DEL PGOU DE DICHO MUNICIPIO, «LA CHARLUCA», ADOPTADO POR EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO CON FECHA 11 DE JUNIO DE 2019 (CPU 2019/133).

Visto el requerimiento previo interpuesto por D. José Manuel Aranda Lassa, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Calatayud, contra el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión celebrada el 11 de junio de 2019, relativo a la denegación de la Modificación núm. 33, «La Charluca», del Plan General de Ordenación Urbana de dicho municipio, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En sesión de fecha 11 de junio de 2019, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, adoptó acuerdo en relación con el expediente de Modificación aislada núm. 33, «La Charluca», del PGOU de Calatayud. En dicho acuerdo se decidió por unanimidad denegar dicha modificación, en los siguientes términos, según se plasma en la parte dispositiva de aquél:

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

PRIMERO.- Denegar la modificación aislada núm. 33 del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Calatayud.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón».

SEGUNDO.- Con antelación, dicho expediente ya fue objeto de examen y de Acuerdo en sendas sesiones del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 22 de febrero de 2018 y 26 de junio de 2018, aprobándose en esta última uno de los objetos en que consistía la modificación. En concreto, el referido al objeto relativo al cambio de calificación de las parcelas 4163909XL1746S y 4163910XL1746S, de uso terciario a uso industrial.

TERCERO.- Con fecha de entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón de 16 de julio de 2019, el Ayuntamiento de Calatayud, por representación de su Alcalde – Presidente, interpone acto de requerimiento previo a la vía Contencioso Administrativa contra el último acuerdo relativo al meritado expediente de modificación, de fecha 11 de junio de 2019. En dicho escrito se solicita la reconsideración del acuerdo denegatorio emitido por este Consejo adoptando el acuerdo de aprobación de la modificación núm. 33, «La Charluca, del PGOU de Calatayud.

CUARTO.- El Ayuntamiento en su escrito describe cuales han sido, desde su punto de vista, los hitos del procedimiento del expediente de modificación núm. 33 del PGOU de Calatayud y, entre otros, hace hincapié especialmente en dos aspectos:

«Pasada la «primera revisión» el CPU, en reunión mantenida con los redactores del proyecto de modificación del PGOU, formuló reparos al emplazamiento de la nueva zona verde obligando a los redactores a formular propuestas alternativas, una de las cuales, aceptada por el CPU era ubicar la zona verde en la parcela de equipamiento del propio Polígono de la Charluca y trasladar dicho equipamiento a otro lugar, en este caso, a los terrenos clasificados en el PGOU vigente como SUNP pertenecientes a la Academia Logística».

«Cumplimentado por parte del Ayuntamiento la totalidad de los requerimientos del CPU y obtenidos los informes favorables de los Organismos competentes, no deja de ser sorprendente el pronunciamiento desfavorable de 11 de junio de 2019 a la modificación del PGOU fundamentado, precisamente, en la falta de idoneidad de la parcela de equipamiento de la Academia de Logística sobre la que el propio CPU instó la aportación de nuevos informes».

QUINTO.- Como documentación aportada por el Ayuntamiento se adjuntan al requerimiento las copias de los oficios intercambiados entre Ayuntamiento y Consejo Provincial de Urbanismo durante la tramitación de la modificación del PGOU de Calatayud objeto de controversia.

SEXTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Vicepresidenta del Consejo de 25 de julio de 2019 así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza la resolución del presente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa; en el artículo 39.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; en el artículo 6.3 y Disposición Transitoria Duodécima del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio; finalmente, en el artículo 8.1.ñ) y 19 y siguientes del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se regula el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- El requerimiento previo ha sido presentado en tiempo y forma, de conformidad con lo dispuesto el articulo 44.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

TERCERO.- La principal finalidad que corresponde a todo recurso o requerimiento previo no es otra que la de proporcionar al órgano que debe resolver sobre el mismo la oportunidad de reconsiderar la decisión originaria que mediante dicho requerimiento se combate, de la que puede derivar, como así dejó señalado la STS de 13 de mayo de 1983 (Ar.2946), la desestimación del requerimiento porque no se haya conseguido desvirtuar la fundamentación fáctica y jurídica que conformaba la motivación del acuerdo impugnado, o la revocación de este, por haberse conseguido acreditar la improcedencia legal de su mantenimiento, señalando que la resolución de dicho requerimiento puede estimar en todo o en parte, o desestimar, las pretensiones formuladas por el recurrente.

CUARTO.- Analizando en primer lugar la documentación que se adjunta, resulta bastante significativo que el Ayuntamiento no aporte ninguna otra documentación nueva a la ya analizada por el Consejo a la hora de la tramitación del expediente, siendo la única documentación remitida en este acto de requerimiento previo a la vía contencioso administrativa la de los oficios intercambiados entre las dos Administraciones a lo largo del procedimiento.

QUINTO.- Continuando con el análisis, habría que indicar que el expediente relativo a la modificación núm. 33 del PGOU de Calatayud fue objeto de dos acuerdos del CPUZ previos al que es objeto de requerimiento por parte del Ayuntamiento de Calatayud. Dichos acuerdos anteriores, de fechas 22 de febrero de 2018 y 26 de junio de 2018, suspendían la modificación aunque este último aprobaba parcialmente la

modificación en relación al cambio de calificación de uso terciario a industrial, estableciendo como principal reparo la localización de la nueva zona verde a ubicar ya que se planteaba la reclasificación de un ámbito de 32.000 metros cuadrados de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado y calificación de zona verde. Si bien el requerimiento presentado manifiesta que «la antigua zona verde –dentro de los límites del polígono industrial- y la nueva –en el límite SE del propio polígono- constituyen los mismos terrenos yesosos, imposibles de diferenciar salvo en el plano», el Acuerdo de fecha 26 de junio de 2018 ya estableció la existencia de una vía pecuaria (Colada de Valdeacederas) y del barranco Valdearenas que afectaban a la modificación. Al ser el barranco una barrera natural que impide el acceso desde el polígono al área que se planteó reclasificar, ésta, desde un punto de vista urbanístico, no se podía considerar accesible ni suelo urbano consolidado. Atendiendo, además, tal y como pone de manifiesto el citado Acuerdo, a que la documentación técnica se limitaba a mencionar la construcción de una pasarela, la cual no se describía ni se presupuestaba, para dar acceso a esta superficie de 32.000 metros cuadrados, en base principalmente a la desconexión que el barranco genera a lo largo del tramo del cauce que afecta al polígono, se insistió en la necesidad de reubicar esta superficie no encontrando justificación a la reclasificación propuesta.

Por otra parte, tal y como pone de manifiesto el requerimiento, la propuesta aceptada por el CPUZ para poder proceder a la aprobación definitiva del expediente, fue ubicar la zona verde en la parcela del equipamiento del propio polígono de La Charluca y trasladar dicho equipamiento a otro lugar. Sin embargo, hay que advertir que la documentación técnica presentada posteriormente al acuerdo del CPUZ de 26 de junio de 2018 no exponía un estudio de parcelas alternativas para la reubicación solicitada, sino que se centraba en justificar que la parcela elegida (junto a la Academia Logística de Calatayud) era la más idónea. En relación a este punto, hay que señalar que, previamente al pronunciamiento del CPUZ, el expediente debía ser objeto de diversos informes sectoriales, en base a las afecciones existentes en esta nueva ubicación. Por tanto, lo cierto es que la modificación debía ser objeto de informe de los órganos competentes para poder continuar con su tramitación. Hay que advertir que la remisión de los informes sectoriales en sentido favorable es condición previa para poder llevar a cabo la aprobación definitiva del expediente, y el Ayuntamiento en esta materia debiera entender que aunque los informes puedan ser preceptivos, y en algunos casos además vinculantes, no quiere decir que sean determinantes en el Acuerdo final que se adopte, ya que forman parte de la extensa panoplia de recursos y elementos de juicio que tiene el órgano administrativo a la hora de analizar y enjuiciar un expediente administrativo pero no el único, como parece desprenderse de las alegaciones insertas en el requerimiento; y el sentido favorable de aquellos, por tanto no es condición determinante para su aprobación ya que el análisis final urbanístico tiene por objeto la adecuación del expediente enjuiciado a lo preceptuado en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y en el resto del ordenamiento jurídico.

En relación a lo anterior, el análisis urbanístico concluyó que la ubicación seleccionada no se encontraba adecuada debido a diversos reparos, los cuales se detallan en el Acuerdo del CPUZ de fecha 11 de junio de 2019. Entre ellos, se puso de manifiesto que la distancia existente entre los diferentes ámbitos que afectan a la modificación puede considerarse excesivamente elevada como para no considerar óptima la permuta propuesta en atención a que, en modo alguno, dicho nuevo emplazamiento propuesto puede considerarse como equipamiento local al servicio del sector que justifica su necesidad. La documentación técnica no hacía mención de la intención ni del método de obtención de los terrenos, ni de la valoración económica de tal actuación, ya que quedaba patente que el Ayuntamiento no es el propietario de la parcela propuesta. Respecto a este punto, el requerimiento presentado se refiere a «los terrenos clasificados en el PGOU vigente como SUNP pertenecientes a la Academia de Logística». Asimismo, sin perjuicio de su titularidad, tampoco se hacía mención al destino final de la dotación local, advertencia realizada ya que parte de la parcela está actualmente ocupada por una serie de edificios utilizados por la Academia Logística y, en base a esta situación, se advertía que la modificación núm. 33 planteaba el traslado de una dotación local de equipamiento, y que, por tanto, se entendía que el equipa-

miento ligado a la Academia Logística no sería computable como tal ya que, tanto la naturaleza como el destino del mismo son diferentes a una dotación local ligada al desarrollo de un sector industrial. Esta situación, además, derivaba en que la superficie a trasladar excede en 398 metros cuadrados a la superficie de la parcela propuesta, por lo que las superficies no se corresponderían correctamente. Por otro lado, se detectó una discrepancia sobre la titularidad de la parcela fundamentada en el informe de ADIF el cual indicaba que la parcela seleccionada (50067A025005340000WQ) junto a la Academia Logística está incluida en el inventario de Bienes inmuebles propiedad de ADIF, mientras que la documentación técnica establecía que el titular es el Ministerio de Defensa.

SEXTO.- Por todo cuanto antecede, se considera que procede desestimar el requerimiento previo interpuesto por D. José Manuel Aranda Lassa, como Alcalde – Presidente, en representación del Ayuntamiento de Calatayud, por ser ajustados a derecho los acuerdos adoptados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 11 de junio de 2016, denegando la modificación aislada núm. 33, «La Charluca» del PGOU de Calatayud, en la parte no aprobada de la misma.

En virtud de lo expuesto,

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

Desestimar el requerimiento previo interpuesto por D. José Manuel Aranda Lassa, como alcalde-presidente, en representación del Ayuntamiento de Calatayud, en relación con el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión celebrada el 11 de junio de 2019.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Lo que se hace público en este *Boletín Oficial de Aragón*, Sección de la Provincia de Zaragoza, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón.

Zaragoza, a 31 de julio de 2019. — La secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, María Jesús Latorre Martín.