DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 2020-3608

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2020, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

"PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL SIMPLIFICADO DE ORDENACIÓN URBANA de PEÑARROYA DE TASTAVINS de conformidad con lo establecido en el artículo 49 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, al considerase cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, condicionado a la subsanación de los reparos documentales reseñados en este acuerdo.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana y de su contenido normativo de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta 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 23 de octubre de 2020, se ha presentado la documentación técnica subsanando los reparos advertidos en el Acuerdo de Aprobación Definitiva. De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta 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, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de dicho Plan General de Ordenación Urbana.

1. TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Objeto

1.1.1. Objeto

Las Normas Urbanísticas se redactan en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 47 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA-14), y a lo indicado en 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, aprobado mediante el Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón.

En el documento de aprobación provisional se han incluido algunas correcciones planteadas por el Ayuntamiento en las Normas Urbanísticas respecto al documento aprobado inicialmente.

En concreto, en el apartado 3.6.15 – Cubiertas de la edificación donde se ha incluido que se mantendrán los salideros de cubiertas tradicionales, y la forma de calcular el ancho medio de los aleros existentes para exigir el mínimo de las nuevas cubiertas.

Por otra parte, para los cuerpos volados cerrados y los miradores existentes se agrega la exigencia de restaurar los elementos de madera existentes.

En el apartado 3.6.20 – Balcones, se modifica y/o agrega la regulación de algunas de sus características.

En la norma zonal R4 se modifica la forma de regular la altura máxima de la edificación permitida en los casos de actuaciones en parcelas con edificios existentes.

En esta misma norma zonal, se agrega la regulación de los elementos existentes de madera como dinteles y elementos de fachada en actuaciones de restauración, reconstrucción y conservación.

Asimismo, se regulan los dinteles y laterales en aperturas o ampliación de huecos para garajes.

También se regula para la norma zonal 4 la proporción de las ventanas y se prohíben las placas solares encima de los tejados, los cajones de persianas en fachadas y los cajones de aire acondicionado en las fachadas principales.

1.1.2. Revisión o modificación

La alteración del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo o la modificación de alguno de sus elementos.

La revisión o modificación del PGOU sólo podrá tener lugar a iniciativa del municipio, de oficio o, cuando proceda conforme a la TRLUA-14, a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma.

La revisión del contenido del PGOU se llevará a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

Tendrá la consideración de revisión del PGOU cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de los sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

El PGOU se revisará, además de en los supuestos previstos en el mismo, cuando el modelo estructural del PGOU resulte afectado por determinaciones de un instrumento de ordenación territorial, un proyecto supramunicipal u otras decisiones adoptadas desde perspectivas sectoriales que así pudieran determinarlo.

1.1.3. Inspección y vigilancia por parte del Organismo de cuenca.

Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse

1.2. Ámbito de aplicación

El PGOU será de aplicación en todo el territorio del término municipal de Peñarroya de Tastavins.

1.3. Vigencia

El PGOU tendrá vigencia indefinida.

1.4. Efectos y publicidad

1.4.1. Obligatoriedad

Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el PGOU.

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en el plan, así como las que, con independencia del mismo, se concedieren.

1.4.2. Ejecutividad

El PGOU será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva, el texto íntegro de las normas que contiene y, en los supuestos previstos en la TRLUA-14, el documento refundido.

1.4.3. Edificios fuera de ordenación

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU que resulten disconformes con el misma por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

Salvo que en el PGOU se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince (15) años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

1.4.4. Publicidad

Los documentos que integran el PGOU serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

1.5. Marco jurídico urbanístico del PGOU

1.5.1. Legislación Urbanística

1. Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya.	BOA (6-nov-2008)
2. Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99, de 25 de marzo, urbanística, en materia de organización planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en lo que no se oponga al texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.	BOA (6-mar-2002)
3. Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel (en adelante NSP).	BOA (4-jul-1991)

1.5.2. Legislación Sectorial

I. CALIDAD AMBIENTAL.

A. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

B. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

C. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

D. Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

E. Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

F. Orden de 14 de junio de 2006 del Departamento de Medio Ambiente por la que se aprueban los modelos normalizados de Declaración Anual de los Productores de Residuos Industriales No Peligrosos y la Memoria Anual de las Actividades de Gestión de Residuos Industriales No peligrosos.

G. Decreto 262/2006, de 27 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de la producción, posesión y gestión de los residuos de la construcción y la demolición, y del régimen jurídico del servicio público de eliminación y valorización de escombros que no procedan de obras menores de construcción y reparación domiciliaria en la Comunidad Autónoma de Aragón.

H. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

I. Decreto 148/2008, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el catálogo Aragonés de Residuos.

J. ORDEN de 22 de abril de 2009, del Consejero de Medio Ambiente, por la que se da publicidad al Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 14 de abril de 2009, por el que se aprueba el Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón (2009-2015).

K. 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.

L. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

M. Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

N. Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

O. Orden de 13 de febrero de 2015, de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de Política Territorial e Interior, y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se sustituyen varios anexos de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuya revisión se aprobó por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón.

P. 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.

Q. 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.

R. Decreto 176/2018, de 9 de octubre, por el que se aprueba la modificación del Regla¬mento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, aprobado por Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón.

II. ACTIVIDADES COMERCIALES.

1. Ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón.

III. MEDIO FÍSICO Y ESPACIOS NATURALES.

1. Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias. En concreto su Título II, donde se regula el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

2. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

3. 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.

IV. PATRIMONIO.

1. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.

2. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

3. Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por la que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

4. Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón.

5. Decreto 223/1998, de 23 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de desarrollo parcial de la Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón, por el que se establece el procedimiento administrativo para su declaración, se regula su registro y sus órganos de gestión.

6. Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

7. Orden de 20 de junio de 2003, del Departamento de Cultura y Turismo, por la que se modifica la Orden de 26 de septiembre de 2002, del Departamento de Cultura y Turismo, por la que se aprueba el reglamento de funcionamiento de las Comisiones Provinciales del Patrimonio Cultural Aragonés.

V. CARRETERAS, FERROCARRILES Y TRANSPORTES.

1. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
2. Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se apruebe el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
3. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
4. Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
5. Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
6. Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
7. Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, sobre Interoperabilidad del Sistema Ferroviario Transeuropeo Convencional.
8. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
9. Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
10. Real Decreto 271/2018. De 11 de mayo, por el que se modifica el R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

VI. INFRAESTRUCTURAS.

1. Ley 3/1976, de 11 de marzo, sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación y radiodifusión de sonidos e imágenes del Estado.
2. Real Decreto 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.
3. Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
4. Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
5. Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

VII. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

- Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- 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.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

VIII. VIVIENDA.

1. Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón.
2. Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida. No son de aplicación los preceptos de esta ley que fueron derogados por la ley 9/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
3. Ley 9/2004, de 20 de diciembre, de reforma de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.
4. Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.

IX. TELECOMUNICACIONES.

1. Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
2. Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
3. Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

4. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

X. ENERGÍA.

1. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.

2. Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

3. Real Decreto 1047/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica.

4. Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica.

5. Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITCRAT 01 a 23.

XI. OTRAS.

1. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

2. Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.

3. Decreto 62/1986, de 4 de junio, de la Diputación General de Aragón, sobre regulación del trámite relativo a condiciones higiénico-sanitarias de viviendas y locales, previo a la concesión de licencia municipal de obras.

4. Decreto 106/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban normas de Policía Sanitaria Mortuoria.

5. Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

6. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

7. Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

8. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

9. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).

10. Decreto Legislativo 2/2006, de 27 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Delimitación Comarcal de Aragón.

11. Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

12. 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.

13. Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria.

14. Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón.

1.6. Documentación

Las determinaciones del PGOU se desarrollan en los documentos siguientes:

- Documentación Escrita - DE
  - DI-MD Memoria Descriptiva
  - DN-MJ Memoria Justificativa
  - DN-NU Normas Urbanísticas
  - DN-CT Catálogos
  - DN-ESE Estudio de Sostenibilidad Económica
  - DN-DA Documentación ambiental
    - Estudio Ambiental Estratégico
    - Declaración Ambiental Estratégica
- Documentación Gráfica – DG
  - DI-PI Planos de Información
  - DN-PO Planos de Ordenación

2. TÍTULO II – CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Se indican, en primer lugar, las definiciones relativas al uso del suelo.

a) Global
b) Pormenorizado
c) Mayoritario
d) Característico
e) Compatible
f) Preexistente

a) Global: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos:

a-1) Residencial

a-2) Terciario

a-3) Industrial

a-4) Dotacional

b) Pormenorizado: Uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

c) Mayoritario: En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

d) Característico: El mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los coeficientes de homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.

e) Compatibles: Los que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

f) Preexistente: El materializado lícitamente en una parcela concreta o norma zonal.

Los usos globales que pueden desarrollarse son:

a) Uso residencial

b) Uso industrial

c) Uso terciario

Seguidamente se definen los distintos usos globales y pormenorizados que engloban la totalidad de las actividades que pueden desarrollarse.

En la regulación de las normas zonales de suelo urbano se indican los usos globales y pormenorizados permitidos, los compatibles y los prohibidos.

2.1. Capítulo 1 – Uso global residencial

Se define como residencial aquel uso 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. 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, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

c) Turístico: Aquél que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, que no son vivienda habitual y que se conforma en urbanizaciones turísticas o de segunda residencia.

d) Protegido: Aquél que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, sometidas a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

e) Residencia comunitaria: correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.)

Se prohíben las explotaciones ganaderas domésticas en el suelo urbano residencial.

2.2. Capítulo 2 – Uso global industrial

Se define como industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Productivo: Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

Se permiten los talleres de carácter artesanal-familiar y las pequeñas actividades de carácter agroindustrial, de transformación de productos agrícolas, ganaderos o forestales, con una potencia máxima de 30 CV. También se permiten otros tipos de industrias, con la misma limitación de potencia. La superficie máxima permitida es de quinientos metros cuadrados construidos (500 m2).

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.

No podrán superar los quinientos metros cuadrados (500 m2) construidos.

Deberán resolver adecuadamente la entrada y salida de los vehículos de transporte, de manera que no se generen perjuicios a los usuarios de la vía pública ni a las parcelas vecinas.

Deberán disponer, además, en el interior de la parcela o de la propia nave de todo el espacio necesario para el aparcamiento de vehículos de transporte y usuarios que sea previsible.

En el caso de que la superficie supere los quinientos metros cuadrados (500 m2) construidos, deberán localizarse en vías de ancho superior a ocho metros (8 m.).

c) Logístico: Aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

2.3. Capítulo 3 – Uso global terciario

Se define como terciario aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios. Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Comercial: Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

Las construcciones no deberán superar los quinientos metros cuadrados (500 m2) construidos.

Se incluye dentro de este uso pormenorizado el de talleres del automóvil. Se sujetarán a las condiciones siguientes:

- No causarán molestias a los vecinos y viandantes.
- En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En edificios exclusivos, no existirá limitación.

b) Hotelero: Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal. Se incluyen en este uso las viviendas de turismo rural.

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.

2.4. Capítulo 4 – Uso global dotacional

2.4.1. Definición y categorías

Se define como dotacional aquel 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.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Infraestructuras

b) Espacios libres y zonas verdes

c) Equipamientos

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, aeropuertos, ferrocarriles, 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.

1. Viario: Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.

Se incluye el uso garaje-aparcamiento, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, considerándose incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de coches.

Las condiciones que deben reunir son:

- Plaza de aparcamiento: Es el espacio mínimo de 2,20 x 4,50 m. Cuando se trate de garajes-aparcamientos colectivos la plaza no podrá ser inferior a la resultante de calcular veinte metros cuadrados (20 m2) construidos como mínimo por cada vehículo.
- Altura mínima: Será de 2,20 m. en cualquier punto.

2. Aeroportuario: Aquél que identifica el suelo reservado para la navegación aérea.

3. Ferroviario: Aquél que identifica el suelo reservado a la red ferroviaria y las estaciones: espacios necesarios para garantizar el correcto transporte por ferrocarril. También forman parte de este sistema las zonas de servicio directamente relacionadas con el transporte de viajeros.

4. Fluvial: Aquél que identifica el suelo reservado al transporte fluvial así como los puertos deportivos fluviales y actividades directamente relacionadas.

5. 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, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

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.

1. 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.

2. Paseos peatonales: Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.

3. 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 formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos.

1. Docente: Aquél que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.

2. Social: Aquél que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, a lo administrativo, cultural, asociativo, sanitario, asistencial de las personas, residencias comunitarias y religioso.

3. Deportivo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.

4. Polivalente: Aquél que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

5. Otros usos: Son aquellos que, a criterio del redactor, y de forma justificada, se podrán establecer según sus características funcionales específicas, en un segundo nivel de pormenorización.

2.4.2. Equipamiento social administrativo

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

2.4.3. Equipamiento social cultural

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

2.4.4. Equipamiento social asociativo

Es el destinado a las actividades de las asociaciones y sociedades civiles con una función de carácter social.

2.4.5. Equipamiento social sanitario

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

2.4.6. Equipamiento social asistencial

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

Dentro de este se incluyen los servicios funerarios.

Servicios funerarios

Para el ejercicio de la actividad el Ayuntamiento exigirá la obtención de la preceptiva autorización municipal mediante el otorgamiento de la licencia correspondiente.

Las empresas autorizadas para prestar este tipo de servicios quedan obligadas al cumplimiento permanente de los requisitos establecidos en este apartado, así como las disposiciones vigentes en materia sanitaria y administrativa. Las autorizaciones, de carácter reglado, se obtendrán cumpliendo los requisitos y con los medios personales y materiales que se especifican seguidamente:

1. Capital mínimo: La empresa deberá acreditar un capital mínimo de 60.000,00 euros, o bien, presentar un seguro o fianza por ese mismo importe.

Se entenderá como capital la diferencia entre el activo y el pasivo de la empresa.

2. Establecimiento: Deberá disponer de un establecimiento permanente en el término municipal de Peñarroya de Tastavins. Dicho establecimiento deberá disponer de las instalaciones fijas siguientes:

a) Dependencias de atención al público: Dispondrán de recepción, oficina administrativa, despacho de contratación de servicios, sala de exposición de féretros y aseos.

La oficina administrativa tendrá un servicio de atención al público ininterrumpido durante las veinticuatro horas al día, durante todo el año, al objeto de atender y contratar los servicios demandados por los usuarios.

b) Almacén de féretros: Con capacidad para almacenar un stock mínimo de 15 féretros.

3. Local para estacionamiento de vehículos: Ha de ser suficiente para albergar todos los vehículos afectos a la prestación de servicios funerarios que posea la empresa. Puede estar, o no, ubicado en un lugar distinto al administrativo.

Deberá disponer de los medios necesarios para el lavado y desinfección de los vehículos y estar convenientemente acondicionado para que las aguas del lavado sean arrastradas rápidamente por los sumideros, sin dejar residuos, debiendo estar el suelo impermeabilizado. En todo caso, la empresa podrá contratar el servicio de limpieza y desinfección de los vehículos a un tercero, debiendo acreditarlo con un certificado en el que se manifieste expresamente la realización de aquel servicio.

4. De forma opcional, podrá tener un edificio velatorio que reunirá como mínimo las características siguientes:

El edificio deberá proyectarse en una zona destinada a la zona de servicios. Será una edificación aislada, sin vecinos dentro del edificio, construida en planta baja.

2.4.7. Equipamiento social residencias comunitarias

Es el uso correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

2.4.8. Equipamiento social religioso

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

2.4.9. Equipamiento deportivo

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

3. TÍTULO III – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

3.1. Capítulo 1 – Objeto

Estas condiciones generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas en las distintas clases de suelo y en las normas zonales. De esta forma, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano son las específicas establecidas por estas Normas Urbanísticas para cada área, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

Los aspectos que se regulan son:

a) Condiciones de la parcela
b) Condiciones de posición de la edificación
c) Condiciones de ocupación de la parcela
d) Condiciones de aprovechamiento
e) Condiciones de volumen
f) Condiciones estéticas generales

3.2. Capítulo 2 – Condiciones de la parcela

3.2.1. 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.

3.2.2. 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.

3.2.3. Paredes lindera y contigua

Se entiende por pared lindera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Las paredes linderas o contiguas cuya cara exterior quede al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre parcelas colindantes, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición avistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil (artículos 571 y siguientes) y demás normativa de aplicación.

3.2.4. 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.

3.2.5. Frente mínimo de parcela

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada norma zonal, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión mínima admisible en parcelaciones y reparcelaciones.

3.2.6. Alineación

Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

3.2.7. Alineación oficial

Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios Libres Públicos.

3.2.8. Ancho de vía

Distancia más corta entre las alineaciones que delimitan la anchura de un viario.

3.2.9. 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.

3.2.10.Superficie bruta

Superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

3.2.11.Superficie neta

Superficie de la parcela resultante de deducir de la bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.

3.2.12.Parcela mínima

Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

También, es la parcela de menor superficie permitida, a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

3.2.13.Parcela edificable

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las normas zonales y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito, y es susceptible de ser edificada una vez efectuadas las cesiones correspondientes.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

a) La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

b) Deberán cumplir las condiciones de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

c) Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela edificable (frente y/o dimensiones) correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

I. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

II. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad al presente Plan, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

d) Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

3.2.14.Solar

1. Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

b) Que cuenten con los servicios urbanísticos siguientes en condiciones de caudal y potencia adecuados a los usos permitidos:

- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Servicio de telecomunicaciones.
- Alumbrado.
- Gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

d) 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.

3.3. Capítulo 3 – Condiciones de posición de la edificación

3.3.1. Edificación

Se entiende edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

3.3.2. Edificación principal

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

3.3.3. Edificación secundaria

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

3.3.4. Local

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

3.3.5. Pieza vividera

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

3.3.6. Fachada de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

3.3.7. Alineación interior

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

3.3.8. Fondo edificable

Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación oficial o la de fachada que se adopten como referencia.

3.3.9. 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.

3.3.10.Separación entre edificaciones

Es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

3.3.11.Área de movimiento de la edificación

Porción de una parcela sobre la que existe la posibilidad de que pueda ser ocupada por la edificación.

3.3.12.Chaflanes

En los casos de esquina en los que existan problemas para la circulación el Ayuntamiento podrá exigir la formación de chaflanes en las esquinas de las edificaciones.

La formación del chaflán se realizará mediante el retranqueo de una determinada distancia en cada una de las alineaciones desde el punto de encuentro de estas que confluyan en la esquina.

El chaflán se trazará en forma recta, sin quiebres, entre los puntos desde donde arranquen en cada una de las dos alineaciones.

La superficie triangular definida por la nueva alineación en la zona del chaflán y las alineaciones rectas hasta el encuentro en el punto de esquina será de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, no pudiendo, por tanto, ser ocupada por la construcción bajo rasante.

Cuando el Ayuntamiento estime necesario exigir la formación de un chaflán, los parámetros para su trazado deberán tener las dimensiones que se indican a continuación:

Retranqueo del arranque del chaflán desde la esquina				
Calle	Encuentro con calle	Retranqueo del arranque del chaflán		
Ancho < 6 m.	de ancho < 6 m.		1,5 m.	
	de ancho >= 6 m.		2,5 m.	
Ancho >= 6 m.	de ancho < 6 m.		2,5 m.	
	de ancho >= 6 m.		3 m.	

3.3.13. Tipologías edificatorias

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela por sus condiciones de edificabilidad y volumen entre otras.

2. Las tipologías básicas son:

a) Edificación en manzana compacta.
b) Edificación en manzana cerrada.
c) Bloque exento.
d) Bloque adosado.
e) Volumen específico.
f) Volumen contenedor.

a) Manzana compacta. Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

b) Manzana cerrada. Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central, que puede estar ocupado en la planta baja, en el interior de la manzana.

c) Bloque exento. Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

d) Bloque adosado. Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

e) Volumen específico. Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

f) Volumen contenedor. Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

3.4. Capítulo 4 – Condiciones de ocupación de la parcela

3.4.1. 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.

3.4.2. Superficie ocupada de parcela

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

3.4.3. Superficie libre de parcela

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

3.4.4. Patio de parcela

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clase.

3.5. Capítulo 5– Condiciones de aprovechamiento

3.5.1. Edificabilidad

Indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución, o sector, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

3.5.2. Índice de edificabilidad bruta

Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.

3.5.3. Índice de edificabilidad neta

Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

3.5.4. Superficie edificable

Indica la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito. Se calcula como la suma de las superficies construibles de cada planta que el planeamiento establece como computables.

En caso de que se determine índice de edificabilidad, se obtendrá como producto de este por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la vía o acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

a) No computarán como superficie edificable:

I. Los sótanos y semisótanos.

II. Las entreplantas.

III. La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.

IV. Los soportales y pasajes.

V. Los espacios bajo cubierta, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo que describe este tipo de espacios en el presente documento.

b) A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

I. Balcones y miradores; no computan.

II. Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.

III. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.

IV. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.

c) Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

3.6. Capítulo 6– Condiciones de volumen

3.6.1. 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.

3.6.2. Plano de rasante

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

3.6.3. Cota de referencia o de origen

Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la tipología edificatoria, sea ésta la de alineación a vial o la de edificación aislada, respectivamente.

3.6.4. 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.

3.6.5. 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.

3.6.6. Altura de forjado

Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior del último forjado y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

3.6.7. Número máximo de plantas

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca.

Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

3.6.8. Altura máxima

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la cara superior del último forjado con respecto a la cota de referencia o del plano de rasante, según la norma zonal en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Criterio general de medición.

Se medirá:

- Desde la cota de referencia de la alineación oficial en el punto medio de su frente, cuando el retranqueo frontal sea 0 m.
- Desde la cota de referencia de la alineación oficial en el punto medio de su frente, cuando el retranqueo frontal sea mayor de 0 m. y la cota del plano de rasante del terreno sea superior a aquella.
- Desde la cota del plano de rasante del terreno, cuando el retranqueo frontal sea mayor de 0 m. y la cota del plano de rasante del terreno sea inferior a aquella.

b) Aplicación en calles con pendiente inferior o igual al 8%:

La medición se efectuará de la misma forma señalada en el apartado anterior, tolerándose en la parte más baja de la rasante una altura que difiera de la altura reguladora máxima no más de 0,70 metros. En caso contrario deberá escalonarse la edificación para que cumpla siempre con lo establecido en el punto anterior.

c) Aplicación en calles con pendiente superior al 8%:

La medición se efectuará de la misma forma señalada en el apartado a) precedente, tolerándose en la parte más baja de la rasante una altura que difiera de la altura reguladora máxima no más de 1,0 metro. En caso contrario, deberá escalonarse la edificación para que cumpla siempre con lo establecido en el punto a) precedente.

d) Aplicación en edificaciones con frente a 2 calles de rasante distinta (no en esquina):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

1. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.

2. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

e) Aplicación en edificaciones en esquina y/o con frente a más de dos calles con rasantes distintas:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

f) Otras condiciones.

- Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales para la altura de cumbrera (h1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera
- En todos los casos, con independencia de la norma zonal, la altura máxima de la edificación secundaria (h´), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m.).
- Se autoriza en todas las normas zonales la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo correspondiente a este tipo de planta.

3.6.9. Altura mínima

Con carácter general, para las normas zonales cuya altura máxima edificable se fije en un número determinado de plantas, se establece como altura mínima de edificación una planta menos que las permitidas.

3.6.10. Plantas de la edificación

A. Planta baja

Es la planta de la edificación donde la cara superior del forjado del suelo se encuentra a una cota no mayor de un (1) metro sobre la rasante de vía, de acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

B. Planta piso o alta

Son cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

C. 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 un (1) metro.

Cuando el saneamiento de la calle discurra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

D. 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.

Es de aplicación el segundo párrafo del apartado precedente.

3.6.11. Altura libre de plantas

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

Los valores mínimos y máximos que carácter general son los siguientes:

a) Altura libre en plantas alzadas

- En uso vivienda:

Altura libre mínima = 2,50 m.

Se admitirán falsos techos en pasillos, vestíbulos, baños y despensas hasta una altura libre mínima de 2,20 m.

En el resto de las piezas habitables de la vivienda se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no se sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

b) Altura libre en plantas bajas

- En uso vivienda:

Altura libre mínima = lo indicado en el apartado anterior para plantas alzadas de uso vivienda.

- En usos permitidos que no sean de vivienda:

Altura libre mínima = 3,0 m.

• En otros usos compatibles con el de vivienda, tales como almacenes, locales agrícolas, pequeño comercio, pequeños talleres mecánicos, etc.:

Altura libre máxima: 5,0 m.

Se admitirán falsos techos en pasillos, vestíbulos, baños y despensas hasta una altura libre mínima de 2,20 m.

c) Altura libre en sótano y semisótano

• En uso garaje y aparcamiento de vehículos (colectivo o individual):

Altura libre mínima = 2,20 m.

• En otros usos permitidos (no residenciales):

Altura libre mínima = 2,40 m.

En ningún caso serán habitables los sótanos o semisótanos, debiendo construirse con la adecuada impermeabilización.

3.6.12. Excepciones a la altura libre de plantas

Los subapartados a) y b) del apartado anterior no serán de aplicación a la rehabilitación de edificios, estén o no declarados como Bienes de Interés Cultural u otra clase de declaración de protección.

3.6.13. Excepciones a la altura máxima permitida

Cuando por razón de su uso para algún equipamiento singular la edificación requiera superar la altura reguladora, se permitirá excepcionalmente por causas debidamente justificadas en el proyecto técnico correspondiente.

En estos casos, deberá adjuntarse un análisis de impacto visual del edificio de que se trate en su entorno urbano al proyecto técnico citado, que permita analizar el efecto estético producido desde cualquier punto del espacio público desde el que la edificación pueda verse (fachada, cubiertas, medianiles, etc.).

La tramitación de estos proyectos requerirá la aprobación del Consejo Provincial de Urbanismo, previa a la concesión de la licencia municipal.

3.6.14. Análisis de impacto visual

A los efectos previstos en el apartado anterior, el estudio de impacto visual se compondrá de los documentos siguientes:

• Fotografías de la zona de actuación.
• Estudio de alzados en relación al entorno.
• Memoria justificativa de su afección al entorno y de la necesidad de la altura proyectada.
• Perspectiva del conjunto con el edificio proyectado.
• Demostración del cumplimiento de la edificabilidad establecida.

3.6.15. Cubiertas de la edificación

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Deberán ser inclinadas.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

• La pendiente máxima de los faldones de cubierta será del treinta y cinco por ciento (35%).
• La cubierta o los elementos de fábrica que en ella se dispusieran no podrán, en ninguno de sus puntos, superar la altura de tres metros (3 m.) medida perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta, hasta la altura superior de la línea de cubierta o del caballete.
• La cubierta deberá estar realizada a dos, tres o cuatro vertientes, evitando la solución a una sola agua y, en todo caso, los hastiales o paños vistos que dieran lugar a paramentos continuos verticales de gran tamaño.
• Se prohíben, en general, los hastiales a fachadas. Sólo se permiten en las paredes linderas o contiguas. También, se permiten en las viviendas unifamiliares aisladas. En este caso, la configuración de la cubierta y las paredes vistas deben tener un diseño armónico evitándose los paños vistos que dieran lugar a paramentos continuos verticales de gran tamaño.
• Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo, alteración volumétrica o solución de mansarda, prohibiéndose también las buhardillas o buhardas.
• Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán:
o Teja cerámica curva de coloración ocre o rojiza.
o Excepcionalmente, en los usos industriales y dotacionales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.
• Quedan prohibidas las cubiertas de placas de fibcrocemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
• Se mantendrán los salideros de cubierta tradicionales.
• Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales (3 m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.
• Las cubiertas deberán arrancar en aleros volados. Deberán ser de los tipos siguientes:
o Madera.

o El vuelo de los aleros deberá tener una dimensión mínima igual a la media de los aleros existentes en la calle en la que se ubica la edificación. El cálculo del vuelo medio de los aleros existentes se hará en una distancia máxima de 50 m. a cada lado de la edificación. Cuando las edificaciones existentes dispongan de un alero con una dimensión inferior a 0,60 m. se considerará esta para realizar el cálculo de la media.

o La dimensión máxima del vuelo de los aleros será la mitad de la separación de las fachadas de las edificaciones enfrentadas menos 0,30 m.

• No se permiten las terrazas en la cubierta.

• En las plantas bajo cubierta, la iluminación y la ventilación se realizará por medio de huecos sobre el plano de cubierta que no sean superiores a 1,50 m2 cada uno, ni la superficie total de éstas superior a 1/10 de la superficie del paño de cubierta donde estén situados. Podrán abrirse huecos verticales en las paredes situadas entre la cara superior del último forjado y el alero.

Se promoverá y podrá financiar por parte del Ayuntamiento con cargo a subvenciones de administraciones supralocales que puedan convocarse, la instalación de placas solares y/o fotovoltaicas en las cubiertas para la utilización de energías renovables, como también la instalación de equipos para la utilización de otro tipo de estas energías como la geotérmica y la aerotérmica con la finalidad de que se contribuya a mitigar el cambio climático.

3.6.16. Planta bajo cubierta

El espacio existente entre la cubierta y la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

• Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.

• Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.

• Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.

• Que tenga una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable.

• Para usos de almacén e instalaciones se permitirá el acceso desde la zona común del edificio.

3.6.17. Construcciones por encima de la cubierta

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

A. Elementos decorativos.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

B. Elementos técnicos.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

b) No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

c) Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética integrada en el entorno urbano.

d) Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

3.6.18. Cuerpos volados cerrados

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

No se permiten los cuerpos volados cerrados a excepción de los existentes en las obras de reconstrucción. En los existentes, se restaurarán los elementos de madera existentes.

3.6.19. Miradores

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

No se permiten los cuerpos volados cerrados a excepción de los existentes en las obras de reconstrucción. En los existentes, se restaurarán los elementos de madera existentes.

3.6.20. Balcones

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor o igual de cuatro (4) metros no se permiten balcones en la primera planta.
- En calles de ancho mayor de cuatro (4) metros, se permiten en todas las plantas balcones con un vuelo de dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.
- La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un (1) metro.
- La dimensión longitudinal de los balcones no superará en ningún caso el sesenta por ciento (60%) del frente de fachada del edificio. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- El canto de los forjados del balcón no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.
- La barandilla se resolverá con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. Las barandillas de madera se barnizarán o pintarán en tonalidades marrones o transparentes para que se puedan apreciar las vetas de la madera. En el caso de las de acero o fundición, se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como los petos macizos de fábrica de ladrillo o similar, aunque sea en forma parcial en longitud o altura.

3.6.21. Terrazas

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de las normas zonales correspondientes lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- No tengan una profundidad superior a dos (2) metros, medidos desde el plano de fachada.
- Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a cien (100) cm.
- En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, no se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación
- En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permite que la terraza vuele un máximo de un (1) metro desde la alineación.
- La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza, será de un (1) metro.
- En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
- Excepto en normas zonales de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada.
- La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento.
- La barandilla se resolverá con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. Las barandillas de madera se barnizarán o pintarán en tonalidades marrones o transparentes para que se puedan apreciar las vetas de la madera. En el caso de las de acero o fundición, se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como los petos macizos de fábrica de ladrillo o similar, aunque sea en forma parcial en longitud o altura.

3.7. Capítulo 7– Condiciones estéticas generales

3.7.1. Normas generales

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear, así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso, la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

Estas condiciones generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas en las distintas clases de suelo y en las normas zonales. De esta forma, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano son las específicas establecidas por estas Normas Urbanísticas para cada área, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

3.7.2. Dimensión y forma

En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares del entorno, su modulación, variedad y movimiento de formas.

Cuando se actúe sobre manzanas completas o grandes parcelas se tendrá presente:

a) Los elementos de interés monumental y ambiental existentes y sus conexiones.

b) El módulo de estos elementos y el predominante en el entorno.

c) La integración de la manzana en su entorno.

Se proyectará cuidadosamente el volumen de cubierta.

La instrucción general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

En las fachadas se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.

Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano.

3.7.3. Fachadas

I. Composición

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando éstas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

II. Materiales

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las normas zonales, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

A. Revocos, lisos o a la tirolesa, con arenas naturales o similares en color y textura con pigmentación preferentemente de tonos claros como ocres, tierras o cremas, o colores tradicionales del lugar.

B. Enfoscados de mortero de cemento lisos o a la tirolesa, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en tonos claros como ocres, tierras o cremas, o colores tradicionales del lugar. También se permiten los morteros monocapa en los colores citados.

C. Paredes de sillería o mampostería de piedra natural vista.

D. Acabados en hormigón visto siempre que la textura y el color sean como los resultantes de las tipologías de materiales ya descritos.

E. En las plantas bajas se admitirán zócalos formados por texturas diferentes entre las ya nombradas o por variación de la tonalidad de los revocos o las pinturas, hasta una altura no superior 1 m. ni inferior a 0,70 m..

III. Carpintería y cerrajería

La carpintería de puertas y ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio imitación madera con elevada calidad de la imitación.

Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos de entrada de vehículos deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas, y pintadas en colores oscuros de tonalidad marrón preferentemente.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. Las barandillas de madera se barnizarán o pintarán en tonalidades marrones o transparentes para que se puedan apreciar las vetas de la madera. En el caso de las de acero o fundición, se pintarán con coloraciones

oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como los petos macizos de fábrica de ladrillo o similar, aunque sea en forma parcial en longitud o altura.

Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

IV. Medianeras vistas

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

3.7.4. Cerramientos de parcela

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

I. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de un setenta (70) centímetros de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

II. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

III. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

IV. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

V. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

3.7.5. Plantas diáfanas

Se prohíben las plantas diáfanas.

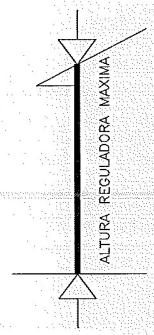


GRAFICO 1

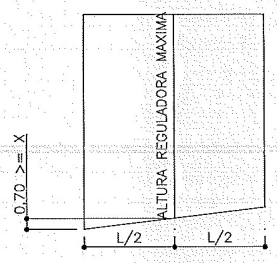


GRAFICO 2

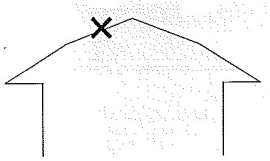


GRAFICO 4

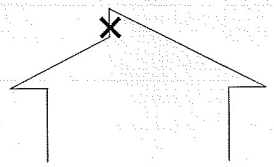


GRAFICO 5

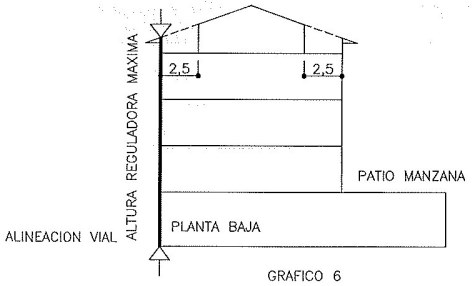


GRAFICO 6

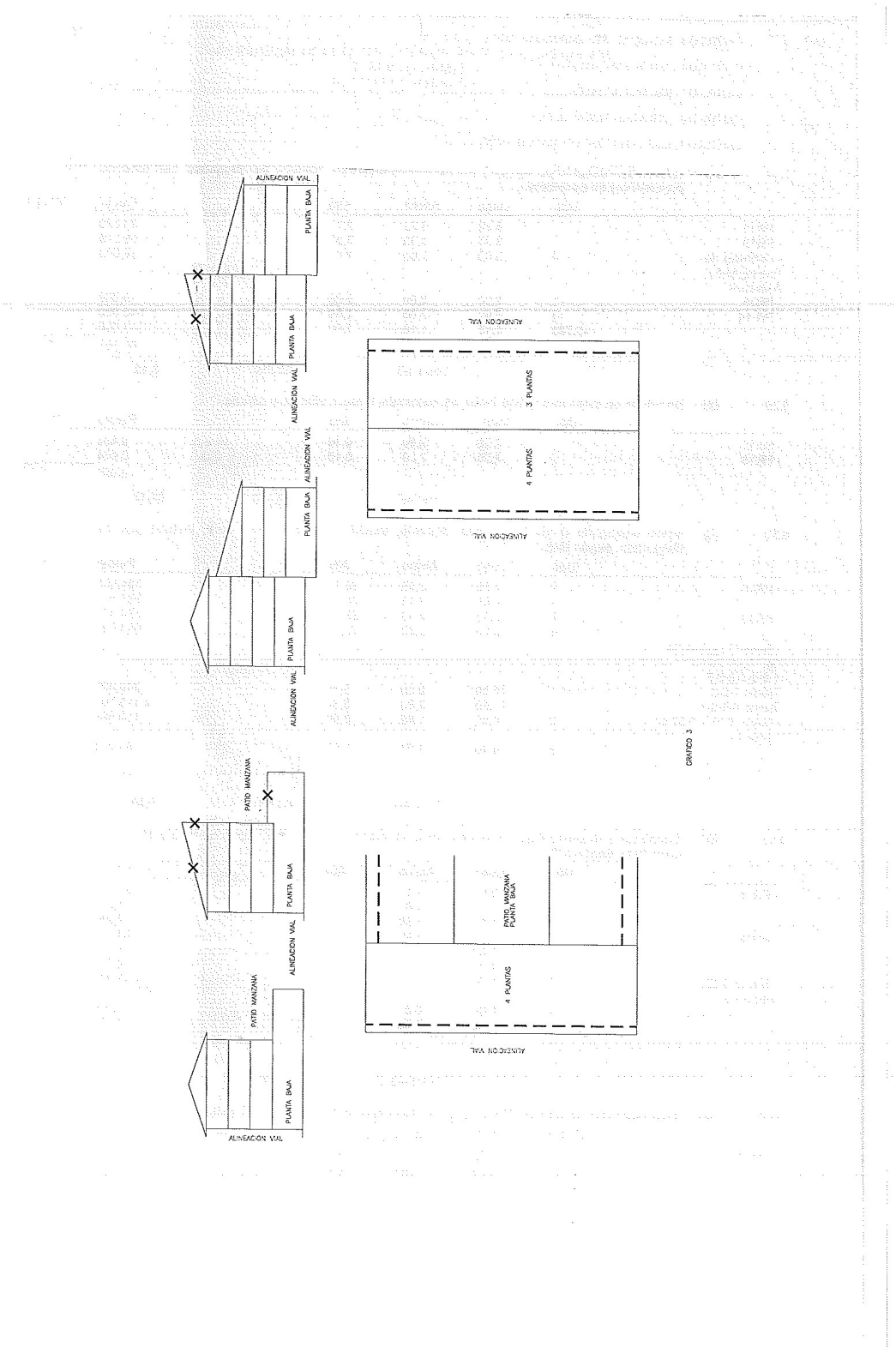

ALINEACION VIAL
PLANTA BAJA
3 PLANTAS
4 PLANTAS
PATIO MANZANA
PATIO MANZANA PLANTA BAJA

GRAFICO 3

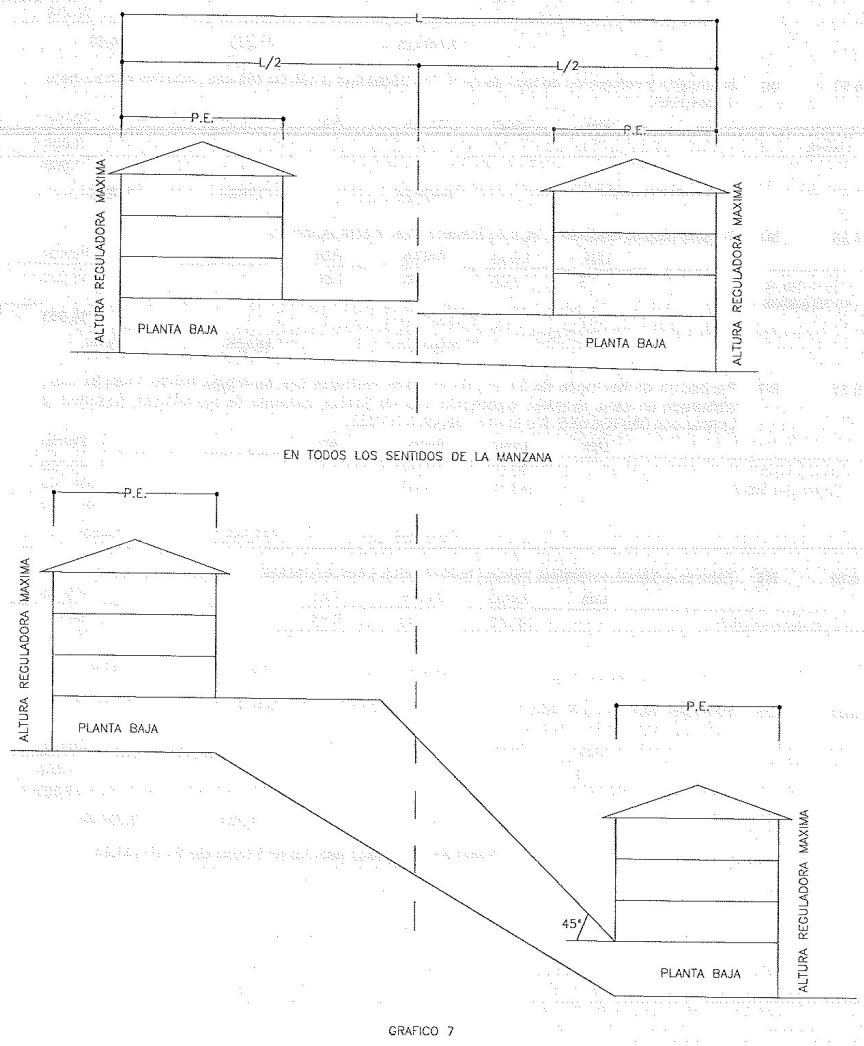
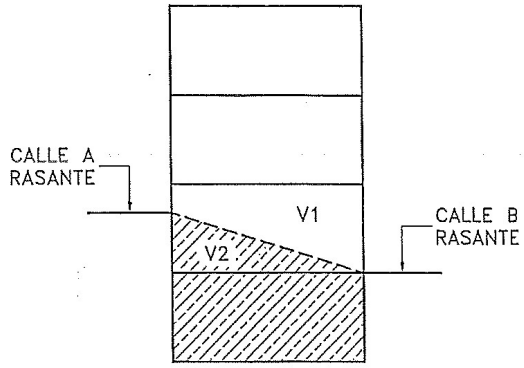

L
L/2
L/2
P.E.
P.E.
ALTURA REGULADORA MAXIMA
PLANTA BAJA
PLANTA BAJA
ALTURA REGULADORA MAXIMA
EN TODOS LOS SENTIDOS DE LA MANZANA
P.E.
ALTURA REGULADORA MAXIMA
PLANTA BAJA
P.E.
45°
PLANTA BAJA
ALTURA REGULADORA MAXIMA

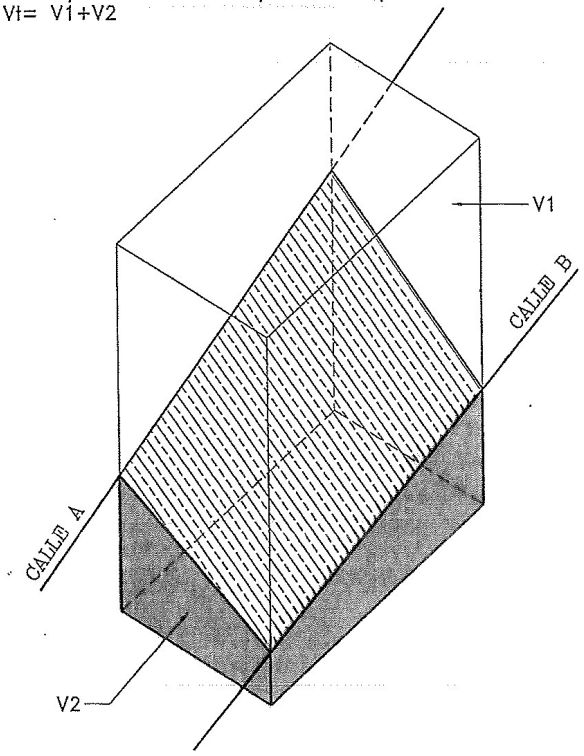
GRAFICO 7

GRÁFICO 8



V2= Volumen bajo rasante
no computa edificabilidad

$\frac{V1}{Vt}$ = Porcentaje aplicable a la superficie de la planta para conocer la que computa.
Siendo Vt= V1+V2



3.8. Capítulo 8 – Higiene y calidad

Además de las normas que se indican a continuación debe satisfacerse la exigencia básica de salubridad (HS) 'Higiene, salud y protección del medio ambiente' del Código Técnico de la Edificación.

3.8.1. Definición

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodela-

ción de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

3.8.2. Condiciones de los locales

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

1. Tener huecos a calle o plaza.

2. Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.

3. Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

3.8.3. Condiciones de las piezas vivideras

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle. En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

3.8.4. Ventilación forzada

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

1. Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.

2. Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

3.8.5. Evacuación de humos y gases

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendido dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en esta normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

3.8.6. Patios interiores de iluminación y ventilación

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

A fin de garantizar la realización de tales funciones y la adecuada privacidad de las estancias, se establecen unas medidas mínimas.

Tales determinaciones se concretan en las siguientes condiciones:

1. La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

A. En los patios interiores a los que den dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,3H y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a H2/8. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m2 para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen 2 metros para las luces rectas y diámetro de 8 m2 para la superficie.

B. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se podrá inscribir un círculo de 0,2H de diámetro, debiendo ser la superficie del patio igual o mayor a H2/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

C. En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H2/20. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro de 9 m2 para la superficie.

D. Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá con criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

2. A efectos de determinar la dimensión mínima de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor, depósitos de agua, y otras instalaciones autorizadas por encima de la cubierta en virtud del artículo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

3. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

4. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

A. La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.

B. La profundidad del patio, medida perpendicularmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de la fachada cuando el patio dé a dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando el patio dé a otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

C. Estos patios podrán cerrarse con muros opacos de hasta tres metros y medio (3,5 m.) de altura máxima, uniendo los distintos paramentos de fachada de la edificación.

D. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 1,5 metros, y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

5. Se tendrán en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

A. Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería. También se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

B. Los patios medianeros, entre tanto no queden cerrados por la edificación de la parcela colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la medianería.

C. Los patios conservarán uniformes sus dimensiones mínimas en toda su altura. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vivideros.

3.9. Capítulo 9 – Dotación de servicios

3.9.1. Definición

Son condiciones de dotación de servicios de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

3.9.2. Condiciones de aislamiento y estanqueidad

Además de lo indicado en las normas que se indican a continuación, se deberán cumplir las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación:

- Exigencia básica HS 1: Protección frente a la humedad.
- Exigencia básica HS 5: Evacuación de aguas.
- Exigencia básica HE 1: Limitación de demanda energética.

I. Estanqueidad de las edificaciones

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

II. Aislamiento térmico

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

III. Aislamiento acústico

En las nuevas construcciones se garantizarán las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el título 7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o rústico a menos de 200 m. de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

3.9.3. Condiciones de abastecimiento de agua

Además de lo indicado en las normas que se indican a continuación, se deberá cumplir con la exigencia básica HS4: Suministro de agua del Código Técnico de la Edificación.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente, respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante y día.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

Para contribuir al ahorro de agua en las edificaciones se podrá exigir por parte del Ayuntamiento en el expediente de concesión de licencia, la instalación de válvulas reductoras de presión de manera que la presión de la red interior del edificio en la última planta vividera no exceda de un bar.

3.9.4. Condiciones del suministro eléctrico

I. Dotación mínima

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, conforme a los siguientes valores:

Superficie útil	Hasta 80 m^2	de 81 m^2 a 150 m^2	151 m^2 ó más
Potencia mínima instalada	3.000 W	5.000 W	8.000 W

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeto a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

Para contribuir al ahorro energético deberán instalarse puntos de iluminación a base de leds o de otra tecnología que permita un consumo tan bajo o inferior al de los leds.

II. Localización de los centros de transformación

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total, deberán cumplir:

A. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).

B. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

III. Centralización de contadores

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

3.9.5. Condiciones de evacuación de residuos

Además de lo indicado en las normas que se indican a continuación, se deberá cumplir con las exigencias básicas de salubridad (HS) 'Higiene, salud y protección del medio ambiente' del Código Técnico de la Edificación.

I. Aguas residuales

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de sus aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables.

La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica, y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos, el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

II. Cuartos de basuras

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m., debiendo preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

3.9.6. Condiciones de accesibilidad y comunicación

I. Accesibilidad

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la legislación:

A. Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

B. 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.

II. Ascensores

A. En edificios residenciales colectivos de uso privado y de nueva construcción, será obligatoria la instalación de ascensor en los siguientes casos:

1. Que el edificio tenga cuatro (4) o más plantas sobre rasante, incluida la baja (Baja+3).

2. Que el edificio tenga dos o más plantas por debajo de la rasante, pudiendo el aparato elevador estar dedicado únicamente al servicio de estas plantas de sótano.

3. Se exceptúan de esta obligación las edificaciones unifamiliares y los edificios que por su destino tal condición sea manifiestamente innecesaria.

B. El ascensor deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

1. Disponer de un itinerario practicable que una las dependencias o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio, así como con las edificaciones o servicios próximos de uso comunitario.

2. La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

C. Será obligatoria la instalación de un ascensor por cada 24 viviendas o fracción.

D. Los locales destinados a la hostelería y que expendan comidas y bebidas al público deberán contar con instalación de montaplatos cuando estén fraccionados en varias plantas.

E. En todos los casos se cumplirán las normas del Reglamento de Aparatos Elevadores.

III. Portales y accesos

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

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

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en la legislación:

A. Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

B. 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón.

IV. Escaleras

Además de lo indicado en las normas que se indican a continuación, las escaleras a las que les sea de aplicación deberán cumplir con la exigencia básica SU1: Seguridad frente al riesgo de caídas y con la exigencia básica SI3: Evacuación de ocupantes del Código Técnico de la Edificación.

A. La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

1. Ciento cuarenta (140) centímetros en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio no utilizables por el público podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

2. Ciento diez (110) centímetros en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.

3. Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

B. El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos.; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. en cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).

C. En edificios privados, de hasta cinco (5) plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; en este caso, el hueco de escalera será superior a un (1) m² de superficie con cincuenta (50) cm. de anchura mínima.

D. En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas:

1. Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. 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.

V. Salidas de emergencia

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla con las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI) del Código Técnico de la Edificación.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares. En especial, deberán cumplir con las exigencias básicas de seguridad en

caso de incendio (SI) del Código Técnico de la Edificación, con el reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y con la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

3.9.7. Condiciones de dotación de aparcamiento

Además de las normas que se indican a continuación, se deberá tener en cuenta el Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela, dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en el presente PGOU.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 5 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

3.9.8. Condiciones de otros servicios e instalaciones

I. Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

II. Condiciones de cuartos de calderas

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

III. Elementos técnicos de instalaciones complementarias

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telecomunicaciones, antena de TV/radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

IV. Portero automático

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

V. Antenas y servicios de telecomunicación

Conforme 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 al Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

A. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.

B. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 del mencionado Real Decreto Ley 1/1998.

VI. Servicios postales

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

VII. Climatización

Además de las normas que se indican a continuación, se deberá cumplir con la exigencia básica HE 2: Rendimiento de las instalaciones térmicas del Código Técnico de la Edificación.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

VIII. Prevención de incendios

Toda nueva construcción deberá cumplir la Exigencia básica de seguridad en caso de incendio (SI) del Código Técnico de la Edificación además del resto de la normativa contenida en las presentes Normas.

IX. Instalación en patios de sistemas de climatización, aparatos de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, antenas parabólicas o cualesquiera otros aparatos

La normativa que se señala a continuación tiene por objeto regular las condiciones a las que habrán de someterse las instalaciones de sistemas de climatización, aparatos de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, antenas parabólicas o cualesquiera otros aparatos a instalar en los patios de los edificios y visibles desde la vía pública, con el objeto primordial de compatibilizar esta actividad con la protección, el mantenimiento y la mejora de la estética del espacio urbano.

Queda sometida a estas normas toda instalación y actividad encaminada a la instalación de cualquier aparato o elemento en los patios de los edificios y visibles desde la vía pública, dentro del casco urbano.

Se entiende por instalaciones de los edificios todos los elementos mecánicos, canalizaciones, mecanismos, elementos de fijación y control necesarios para que los aparatos sean utilizados debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas que son comunes en las edificaciones de tipo colectivo.

No se permitirá la instalación de cualquier aparato en la fachada de los edificios debiendo hacerse en la parte posterior, lateral o cubierta del edificio.

La instalación de aparatos de aire acondicionado en edificios existentes, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio en conjunto. En determinados casos podrán apoyarse en el suelo de los balcones interiores siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética, tales como celosía, rejillas, etcétera, y el conjunto de la instalación deberá ir pintado en el color predominante de la pared o del balcón.

Los proyectos de nueva edificación deberán reflejar la instalación o preinstalación completa o espacio para la incorporación de patinillo registrable desde zona común con dimensión justificada, y la ubicación de los aparatos de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, antenas parabólicas o cualesquiera otros aparatos, prohibiéndose, en todo caso, su posible instalación en la fachada de los edificios.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación dispondrá, necesariamente, de un sistema de recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior y vertido a vía pública. En ningún caso se autoriza la instalación de depósitos para la recogida del agua de condensación en las fachadas.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.

La eliminación del aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de manera que, si el caudal del aire evacuado es inferior a 0,20 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de

aire distará, como mínimo, 1 metro de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical, y 1 metro en el plano horizontal, situado en su mismo paramento.

Si este caudal se encuentra comprendido entre 0,20 y 1 metro cúbico por segundo, el punto de salida distará como mínimo 2 metros de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical, y 2 metros en el plano horizontal, situado en su mismo paramento.

Para la evacuación del caudal indicado en el párrafo anterior, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,50 metros.

Si las salidas se sitúan en fachadas, la altura mínima con respecto a la acera será de 2,50 metros y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba. El aire del interior de los locales deberá ser depurado antes de su expulsión al exterior. En el caso de que existan balcones o marquesinas en la fachada, la medición de las distancias indicadas anteriormente se realizará siguiendo la poligonal que marquen los mismos, desde el eje del hueco de salida hasta el eje de la ventana o balcón.

No obstante, si a pesar de cumplir las distancias indicadas en párrafos anteriores, se comprobara por los servicios técnicos municipales que esta evacuación molesta a terceras personas, las mismas sufrirían las modificaciones necesarias para eliminar estas molestias.

La defensa de la estética del espacio urbano y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del mismo deberá ajustarse al criterio que, al respecto, señale el Consistorio.

Estarán sujetas a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fuere procedente obtener con arreglo a otras legislaciones específicas aplicables, toda instalación a colocar sobre las paredes de los edificios recayentes al interior de las parcelas y perceptibles desde la vía pública. Las licencias de esta naturaleza que se otorguen quedarán sujetas durante toda su vigencia a una relación permanente con la Administración municipal, la cual podrá exigir en cada momento la adopción de las medidas pertinentes en defensa del interés público o la imposición de las modificaciones que resulten de las nuevas determinaciones que se aprueben. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Los propietarios o titulares de las instalaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, pudiendo ordenarse por el Ayuntamiento la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas.

La solicitud de licencia se formalizará mediante instancia acompañada de:

a) Solicitud de regularización o legalización de la instalación en patios con equipos de aire acondicionado existentes.

Memoria técnica de ejecución visada, suscrita por técnico competente, en la que se describan los equipos a instalar y los elementos de ocultación de los aparatos. Se indicará el proceso de desmontaje de la totalidad de los aparatos existentes, para su adaptación a la ordenanza, si la ubicación de los mismos fuese incompatible con los elementos de ocultación.

Asimismo, se incluirá en la memoria:

o Plano de situación señalando la ubicación del inmueble donde se realizará la instalación.

o Montaje fotográfico a color del emplazamiento del aparato a instalar en el patio del edificio, de forma que permita su perfecta identificación inserto en elemento de ocultación.

o Croquis acotado a escala 1/50 ó 1/100 de lo que se pretende realizar (patio con el aparato a instalar)

o Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

o Presupuesto de la obra.

b) Solicitud de primera instalación en patio interior de edificación o en zona oculta.

Memoria técnica de ejecución visada, suscrita por técnico competente, en la que se describan los equipos a instalar y los elementos de ocultación de los aparatos.

Asimismo, se incluirá en la memoria:

o Plano de situación señalando la ubicación del inmueble donde se realizará la instalación.

o Montaje fotográfico a color del emplazamiento del aparato a instalar en el patio del edificio, de forma que permita su perfecta identificación inserto en elemento de ocultación.

o Croquis acotado a escala 1/50 ó 1/100 de lo que se pretende realizar (patio con el aparato a instalar)

o Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

o Presupuesto de la obra.

3.10. Capítulo 10 – Seguridad

Se deberán satisfacer las exigencias del Código Técnico de la Edificación siguientes:

• Exigencia básica de seguridad estructural (SE)

 Exigencia básica SE 1: Resistencia y estabilidad

 Exigencia básica SE 2: Aptitud al servicio

El Documento Básico: Seguridad estructural (SE) constituye la base para los Documentos Básicos siguientes y se utilizará conjuntamente con ellos. Son:

o Documento Básico: Seguridad Estructural: Acciones en la edificación (DB-SE-AE)

- Documento Básico: Seguridad Estructural: Cimientos (DB-SE-C)
- Documento Básico: Seguridad Estructural: Acero (DB-SE-A)
- Documento Básico: Seguridad Estructural: Fábrica (DB-SE-F)
- Documento Básico: Seguridad Estructural: Madera (DB-SE-M)
- Documento Básico: Seguridad en caso de incendio (DB-SI)

Además, deberán tenerse en cuenta las especificaciones de la normativa siguiente:

- Norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSE-02), aprobada por RD 997/2002, de 27 de septiembre.
- Instrucción de hormigón estructural (EHE-08), aprobada por RD 1247/2008, de 18 de julio.
- Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados (EFHE-02), aprobada por RD 642/2002, de 5 de julio.

Se elaborará un estudio geotécnico previo a las obras de nueva planta y en aquellas que modifiquen su estructura, en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

3.11. Capítulo 11 – Deber de conservación y ruina

3.11.1. Deberes de conservación de los propietarios de edificios y solares

3.11.1.1. Deber de conservación de los propietarios de los edificios y solares

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones y carteles deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en el artículo 254 y siguientes del TRLUA-14.

3.11.1.2. Órdenes de ejecución para la conservación

Al amparo del artículo 254.2 del TRLUA-14, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación ya sea en el caso de edificaciones o jardines y espacios libres particulares por motivos de interés turístico o estético.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponda.

3.11.1.3. Conservación del patrimonio catalogado

La catalogación de edificios de valor patrimonial o, en su caso, interés histórico-artístico o declarados Bien de Interés Cultural, comporta la obligación de su conservación, protección y custodia por sus propietarios, y a la Administración Pública en la parte que le pueda corresponder.

Según el artículo 34 – Prohibiciones de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, en los bienes inmuebles declarados Bien de Interés Cultural queda prohibida '… toda construcción que altere su carácter o perturbe su contemplación, así como la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes'.

Asimismo, se prohíbe la instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación como anuncios, carteles, banderines, postes o marquesinas, salvo casos de extrema necesidad con permiso expreso del Ayuntamiento.

3.11.1.4. Contenido del deber de conservación

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad, manteniéndolo permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o resto orgánico o mineral.

3.11.1.5. Infracciones

La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación facultará al Ayuntamiento para imponer multas coercitivas o, en su caso, para la ejecución subsidiaria, en los términos establecidos en los artículos 259 y 260 del TRLUA-14.

La infracción, por los propietarios o compañías concesionarias de telecomunicaciones, energía eléctrica, gas y empresas anunciadoras, cuando realicen actuaciones en un bien inmueble declarado Bien de Interés Cultural con posterioridad a la fecha de su declaración como tal, dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en cuanto sean responsables.

3.11.2. Del estado ruinoso de los edificios

3.11.2.1. Estado ruinoso de las edificaciones

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 261 del TRLUA-14.

3.11.2.2. Relación con la ordenación

La simple disconformidad con el PGOU o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del planeamiento o instrumento que lo desarrolle.

3.11.2.3. Inmuebles catalogados

En principio, los inmuebles catalogados como patrimonio arquitectónico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, siéndoles de aplica-

ción lo previsto en el artículo 263 del TRLUA-14 sobre alteración de la ruina, y lo dispuesto en los artículos 261.6.B), 254, 256 y 257 del TRLUA-14.

3.11.2.4. Denuncias

Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades los edificios que amenazan ruina o los que, no amenazándola, pudieran ocasionar, debido al mal estado de algunos de sus componentes, daño a los moradores o transeúntes.

3.11.2.5. Obligación de demoler

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

La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes, de conformidad con lo dispuesto en el apartado de inmuebles catalogados de este capítulo.

3.11.2.6. Declaración de ruina

La declaración de una edificación en estado de ruina conforme al artículo 261 del TRLUA-14 se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

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

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

3.11.2.7. Ruina inminente

Si la ruina de un edificio fuera urgente y conllevara peligro inminente, se aplicará lo dispuesto en el artículo 262 del TRLUA-14.

3.11.2.8. Expediente contradictorio

La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 262 del TRLUA-14, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

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

4. TÍTULO IV – CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

4.1. Capítulo 1 – Vías públicas

4.1.1. Condiciones de diseño

4.1.1.1. Dimensiones y características de los itinerarios peatonales

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas.

La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) entramos superiores a cinco (5) metros.

La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos (2) centímetros. Si el paso, por su longitud, se realiza en

dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (120) centímetros de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbederos.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

I. Calidad de aspecto e integración ambiental.

II. Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.

III. Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalizará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

4.1.1.2. Calles de coexistencia

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

4.1.1.3. Calles con separación de tránsito

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

- En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.
- En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,5 m.), diferenciándose por distinta cota.

Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho igual o superior a esta dimensión mínima en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

A. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlistonado, baldosa hidráulica, etc.

B. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

4.1.1.4. Accesibilidad

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en:

- Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- 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.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

4.1.1.5. Vados Permanentes

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta (80) centímetros y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

4.1.1.6. Firmes

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

4.1.1.7. Red de drenaje

La pavimentación de viales y espacios públicos irá acompañada de la ejecución de la correspondiente red de drenaje que recoja el agua de escorrentía de las superficies pavimentadas.

Dicha red recogerá las aguas mediante imbornales, sumideros, rejillas lineales, etc., y mediante tubo enterrado las dirigirá a la red de saneamiento o a la de pluviales que exista o deba construirse.

Siempre que se garantice la no contaminación con aguas negras procedentes de otros desagües, las aguas de escorrentía podrán dirigirse a puntos de vertido directo a través de una red separativa independiente del saneamiento de aguas residuales.

4.1.2. Elementos auxiliares y jardinería

4.1.2.1. Señales verticales

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa (90)

centímetros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

4.1.2.2. Mobiliario urbano

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación o la misma sea mínima.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

4.1.2.3. Ajardinamiento de las vías

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos (2) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de un metro y medio (1,5) si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Se deberá primar la integración y conservación de arbolado autóctono y la utilización de especies propias del entorno.

4.2. Capítulo 2 – Espacios libres públicos

El proyecto de espacios libres públicos justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
4. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.
6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.

9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

10. Se deberá primar la integración y conservación de arbolado autóctono y la utilización de especies propias del entorno en las zonas verdes.

11. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

12. En las nuevas urbanizaciones y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducirse sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

En relación con el alumbrado, se tendrá en cuenta el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

4.3. Capítulo 3 – Servicios urbanos

4.3.1. Red de abastecimiento de agua potable

El Ayuntamiento promoverá la renovación y ampliación de la red en los tramos que se encuentren en peor estado. Asimismo, adecuará las infraestructuras existentes a la normativa vigente.

Se aprovecharán eventuales obras de mejora para dotar a la población de mayor número de hidrantes o bocas de riego equipadas en defensa de frente a los incendios urbanos.

I. Captación

A. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

B. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

C. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

D. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

II. Acumulación

A. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

B. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m3, en condiciones de uso máximo.

C. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m3, se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

D. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m3. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

III. Consumo

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m3/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab/día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

IV. Características de la red de agua

A. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mayada en los conductos de superior jerarquía.

B. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

C. La red estará formada por tubos que podrán ser de polietileno, de policloruro de vinilo (PVC), o de fundición dúctil. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condi-

ciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974).

D. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg, y como velocidad máxima 3 m/s.

E. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

4.3.2. Red de alcantarillado y drenaje

El Ayuntamiento promoverá la renovación y ampliación de la red en los tramos que se encuentren en peor estado. Asimismo, adecuará las infraestructuras existentes a la normativa vigente.

4.3.2.1. Criterios para el diseño de la red

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro, o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro, mientras que la velocidad mínima, para evitar sedimentación de los sólidos en suspensión presentes en el agua residual, de 0,80 m/seg. La velocidad máxima dependerá del tipo de material de los colectores, aunque, como valor general podrá considerarse tres (3) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con ocho (0,8) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

4.3.2.2. Materiales de las tuberías

Podrán utilizarse los materiales siguientes para los tubos de la red de colectores:

- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de policloruro de vinilo (PCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio
- Tubos de polipropileno

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

4.3.2.3. Zanjas

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

D (cm.)	A (m)
30	0,60
40	0,70
50	0,80
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de quince (15) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre HM-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los dos primeros tipos de tubos antes indicados (hormigón en masa y hormigón armado), se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por ciento del Proctor Normal.

4.3.2.4. Juntas

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

4.3.2.5. Presión interior

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm2).

4.3.2.6. Acometidas domiciliarias

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala; el diámetro mínimo de los colectores a los que se conecte directamente una acometida domiciliaria no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros. El diámetro mínimo de los tubos de las acometidas no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) milímetros.

4.3.2.7. Condiciones de los vertidos a cauce natural

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

- DBO5: 60 gr./hab/día
- SS: 90 gr/hab/día

4.3.2.8. Tratamiento de vertidos

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y los residenciales, así como cualquier tipo de vertido, deberán cumplir el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

4.3.3. Red de energía eléctrica

4.3.3.1. Centros de transformación

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

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total deberán cumplir:

A. En todo tipos de suelos urbano y urbanizable:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).

B. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

4.3.3.2. Redes

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

USO RESIDENCIAL	
Nº acometidas	Coeficiente de
1	1,00
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Nº parcelas suministradas desde el CT	Coeficiente de simultaneidad
1 - 2	1,00
3 - 4	0,95
5 - 6	0,90
7 - 8	0,85

Tabla 3. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

4.3.4. Red de alumbrado público

Además de lo indicado en las normas siguientes, se tendrá en cuenta el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

4.3.4.1. Recomendaciones generales

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 lux	> 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 lux según importancia	> 0,3
Restantes vías, incluidas las peatonales y los pasos en parque y jardines	Entre 10 y 15 lux	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 lux	0,25

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m2).

En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento, el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

4.3.4.2. Normas de ahorro energético

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

4.3.4.3. Centros de mando

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de éstos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.

- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
- La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-LV91 de TELEMECANICA incorporada en el mismo Armario.
- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

4.3.4.4. Características de la red

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza.

De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

4.3.4.5. Conductores y protección

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 kV, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

4.3.4.6. Arquetas

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40x40x4 mm. y tapa de fundición de 50x50 cm. admitiéndose en este caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

4.3.4.7. Cimentación y anclaje de los soportes

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9 m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60x60x80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente homologados (orden 16/5/89 BOE 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplir las Normas UNE-3608078 y RD 2531/1985.

TIPO DE VÍA	DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES (m)	SECCIÓN TIPO DOMINANTE	ALTURA MÁXIMA COLUMNA (m)	TIPO COLUMNA RECOMENDADO	MATERIAL
Distribuidor primario	26,0	4-12-4	10,0	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor secundario	18,0	3-7-4	10,0	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor local	15,0	2-6-2	10,0	Troncocónico	Acero galvanizado
Calles secundarias	10,0	2-6-2	3,2 4,0	Troncocónico	Fundición Chapa
Calles peatonales y de coexistencia	10,0	10	3,2	Troncocónico	Fundición Chapa
Vías industriales	14,0	2-7-2	10,0	Troncocónico	Acero galvanizado

(*) Sin incluir aparcamientos y dimensión mínima de aceras.

4.3.4.8. Luminarias

Para contribuir al ahorro energético deberán instalarse puntos de iluminación a base de leds o de otra tecnología que permita un consumo tan bajo o inferior al de los leds.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

4.3.4.9. Cajas de derivación

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

4.3.4.10. Criterios de diseño generales

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo, cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telecomunicaciones ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de alumbrado público, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de alumbrado público.

4.3.5. Red de riego e hidrantes

4.3.5.1. Tuberías

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros respectivamente.

Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua" del Ministerio de Fomento.

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante.

Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm. de altura.

4.3.5.2. Bocas de riego

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cincuenta (50) metros como media.

4.3.5.3. Hidrantes

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

4.3.6. Red de telecomunicaciones.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las cinco normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de las Asociación de Normalización y Certificación (AENOR).

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100 – 1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas.

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones , contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100 – 1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100 – 1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurran, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

• UNE 133100 – 1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas.

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

• UNE 133100 – 1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada.

Esta norma técnica define las características generales de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, los proyectos de urbanización deberán prever la conexión a las redes de telecomunicaciones, como también las infraestructuras necesarias para la instalación de redes de telecomunicaciones que permitan su conexión con las redes interiores de los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real-Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Las canalizaciones, arquetas y cámaras de registro destinadas a la red de telecomunicaciones que se construyan, como cualquier otra infraestructura destinada a este servicio, no podrán destinarse a instalar otro tipo de servicio distinto para que lo haga en forma compartida con el de telecomunicaciones, debiendo construirse una red independiente para el servicio distinto al de telecomunicaciones que se pretenda instalar.

4.3.7. Normas para realizar tomas de agua particulares fuera del casco urbano.

4.3.7.1. Tomas de agua ya existentes o antiguas

1.- El mantenimiento de la infraestructura instalada es enteramente a cuenta del particular. En caso de avería debe de repararla inmediatamente, ya que en caso de que tenga que acudir, por su dejadez en ello, la Brigada Municipal de obras y servicios a repararla o cortarla, a parte de pagar este servicio al Ayuntamiento, éste podrá optar por obligarle a modificar este servicio para que se adapte a la nueva normativa.

2.- Este particular no puede autorizar por su cuenta a otro particular ningún enganche más de tubería de agua a esa infraestructura por él instalada.

3.- El particular tiene la obligación de poner el contador de agua a pie del camino de entrada a su finca (fuera del vallado si lo hubiera), con el fin de poder realizar las lecturas y controles de consumo. También deberá realizar una pequeña arqueta con una llave de paso (después del enganche), para poderla cortar en caso de urgencia y necesidad, sin afectar ello al resto de usuarios.

4.3.7.2. Tomas de agua nuevas

1.- Para autorizar las tomas de agua, la distancia máxima al límite del casco urbano tendrá que ser de menos de 1 Km., medida por el camino rural por donde vaya a discurrir la tubería. Ello, entre otras causas, por que a más distancia no se puede garantizar la cloración y tratamiento adecuado de esa agua.

2.- La infraestructura a realizar será enteramente por cuenta del interesado o interesados que se van a servir y deberá tener los siguientes requisitos:

a) Se realizará una zanja de una profundidad de al menos 40 cm., por un lado del camino que menos perjuicios e inconvenientes ocasione. Ello, será determinado por el Ayuntamiento.

b) La manguera o tubería de conducción de agua tendrá un diámetro interior de al menos 50 mm. y será a ser posible de material de polietileno, es decir con material resistente y flexible. Las uniones serán por junta elástica.

3.- El particular tiene la obligación de poner el contador de agua a pie del camino de entrada a su finca (fuera del vallado si lo hubiera), con el fin de poder realizar las lecturas y controles de consumo. También deberá realizar una pequeña arqueta con una llave de paso (después del enganche), para poderla cortar en caso de urgencia y necesidad, sin afectar ello al resto de usuarios.

4.- El Ayuntamiento realizará la supervisión de los trabajos a través del encargado de los servicios municipales, que comprobarán la corrección de la instalación en visita de inspección previa al enterramiento de la tubería instalada. Para ello, deberá comunicar oportunamente al Ayuntamiento esta circunstancia.

5.- La red de agua que se construya por el solicitante y discurra por el camino municipal pasará a propiedad del Ayuntamiento, pasando a formar parte este tramo, si es correcta su ejecución, de la red general municipal, correspondiendo al Ayuntamiento, a partir de ese momento, la limpieza, mantenimiento y reparación de este tramo de red general. Esta misma responsabilidad corresponderá al propietario en el tramo que media entre su acometida y dicha red.

El Ayuntamiento a partir de ese momento podrá autorizar nuevas tomas de agua a particulares desde esta red de agua, siempre que el caudal y el servicio lo permita.

6.- Con la normativa vigente al respecto, la nueva toma de agua lleva aparejado a partir de la fecha el pago del Canon de saneamiento al Gobierno de Aragón.

7.- En caso de escasez de agua en el casco urbano, pertinaz sequía, problemas de abastecimiento a la población, etc. que obligaran a dictar restricciones de agua, estas tomas de agua fuera del casco urbano serán las primeras en suprimirse temporalmente su servicio, mientras duren esos problemas.

5. TÍTULO V – CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

5.1. Capítulo 1 – Régimen del suelo urbano

5.1.1. Ámbito de aplicación

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por reunir las condiciones establecidas en el artículo 12 del TRLUA-14, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General.

Tienen la condición de suelo urbano los terrenos que:

a) Cuentan 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) Carecen de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero pueden llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no pueden considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.

c) Los terrenos que el plan general incluye en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúne o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado a) y se trata de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología que se encuentran integrados en la malla urbana propia del núcleo o asentamiento de población del que forman parte.

d) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, se urbanicen de acuerdo con el mismo.

Conforme al artículo 13 del TRLUA-14, el presente Plan General diferencia dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: El suelo que el plan general no defina como no consolidado.
- Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos de suelo urbano que soporten actuaciones urbanísticas integradas, sean de nueva urbanización o de intervención sobre suelos consolidados total o parcialmente por la edificación, conforme a lo que establece el artículo 118 del TRLUA-14.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiéndose su régimen particular en el presente Título.

Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

5.1.2. Régimen del suelo urbano

El artículo 10 de la Ley TRLUA-14, establece el régimen urbanístico del suelo.

Los artículos 12 y 13 del TRLUA-14, establecen la condición del suelo urbano y las categorías del mismo.

Los artículos 19 y 20 del TRLUA-14 establecen los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la actividad urbanística.

Se prohíben las explotaciones ganaderas domésticas en el suelo urbano residencial.

5.1.2.1. Derechos

Las Administraciones públicas orientarán su actuación urbanística a la consecución de los derechos constitucionales de los ciudadanos. Su garantía, reconocimiento, respeto y protección informarán el planeamiento y la gestión urbanística, promoviendo los siguientes derechos:

a) Al desarrollo del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada en términos, como mínimo, de definición y ejecución por las Administraciones públicas de las correspondientes y permanentes políticas de programación pública de vivienda y de viviendas protegidas.

b) A la clasificación y calificación por los instrumentos de ordenación de suelo para hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna.

c) A la aplicación preferente del suelo de propiedad pública que resulte innecesario para los fines que lo hagan de dominio público y, en particular, de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, a los fines establecidos en la TRLUA-14.

d) A la puesta en el mercado por las Administraciones públicas, cuando proceda, de suelo de su propiedad en términos dirigidos a la regulación del mercado del suelo y la lucha contra la especulación.

e) A la no afección de la vivienda que constituya su domicilio o residencia u otros lugares de habitación humana por radiaciones o inmisiones contaminantes de cualquier tipo que desborden los límites máximos admitidos por la legislación que resulte de aplicación.

f) A un medio ambiente urbano adecuado, tanto en la ciudad existente como en el tejido urbano de nueva creación, y, en consecuencia, a que se cumplan estrictamente los límites de edificabilidad y las reservas que resulten exigibles conforme a la TRLUA-14 y sus disposiciones de desarrollo.

g) Al acceso a toda la información urbanística de la que dispongan las Administraciones públicas en los términos establecidos en la TRLUA-14 y demás disposiciones aplicables.

h) A la participación en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de cualesquiera instrumentos de ejecución y aplicación de éste.

i) A colaborar en la actividad de planeamiento o gestión en los términos establecidos en la TRLUA-14 y, en particular, a ejercer la iniciativa para la obtención de título habilitante para el desarrollo de la actividad de urbanización.

j) Al ejercicio de la acción pública conforme a lo establecido en la TRLUA-14 ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, mediante los correspondientes recursos o acciones, para exigir la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística.

5.1.2.2. Deberes

Para la consecución de los derechos previstos en el apartado anterior, todos los ciudadanos tienen los siguientes deberes en relación con la actividad urbanística de las Administraciones públicas:

a) Preservar y contribuir a mejorar el medio ambiente natural y urbano.

b) Preservar el patrimonio cultural aragonés.

c) Respetar y hacer uso adecuado, atendidas sus características y función, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos y, en particular, del mobiliario urbano.

d) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros o sin contar con los correspondientes títulos habilitantes.

e) Evitar actuaciones que comporten riesgo para el medio ambiente natural o urbano y cumplir los deberes o levantar las cargas para su preservación conforme a la legislación que resulte de aplicación.

f) Colaborar en la actividad urbanística de planeamiento, gestión o disciplina en los términos establecidos en la TRLUA-14.

5.1.2.3. Régimen de situaciones preexistentes

I. FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

2. Salvo que en el propio instrumento urbanístico se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

3. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

II. USOS DISCONFORMES.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva del presente instrumento urbanístico que, aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o norma zonal que en cada caso se trate.

5.1.3. Requisitos previos

La ejecución del planeamiento en suelo urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

- El propio plan general cuando éste incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

• En el caso de que el plan general remita la ordenación detallada a estudio de detalle o plan especial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.

• No obstante, en suelo urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse estudios de detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

5.1.4. Desarrollo

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo establecido en el artículo 235 del TRLUA-14.

Cuando la parcela se vea afectada por una actuación aislada (ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de zona verde, etc.), se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 235 del TRLUA-14.

En caso de que la cesión de suelo a realizar fuera superior al 15% de la superficie de la finca, el exceso de superficie a ceder sobre este 15% será compensado económicamente al propietario. Dicha compensación se realizará en la cuantía que determine la tasación que lleven a cabo los servicios técnicos municipales y se hará efectiva en el momento en que el Ayuntamiento reciba la cesión de suelo correspondiente.

En los suelos ya consolidados y no afectados por actuaciones aisladas, se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; la definición de solar se detalla en el apartado 3.2.14 de la presente normativa.

5.1.4.1. Suelo urbano consolidado

Cuando la parcela se vea afectada por una actuación aislada (ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de zona verde, etc.), excluida de unidad de ejecución, se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones establecidos en la TRLUA-14.

En caso de que la cesión de suelo a realizar fuera superior al 15% de la superficie de la finca, el exceso de superficie a ceder sobre este 15% será compensado económicamente al propietario, en aplicación del artículo 31.6.b) del TRLUA-14. Dicha compensación se realizará en la cuantía que determine la tasación que lleven a cabo los servicios técnicos municipales y se hará efectiva en el momento en que el Ayuntamiento reciba la cesión de suelo correspondiente.

En los suelos ya consolidados y no afectados por actuaciones aisladas, se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el artículo 3.2.14 de la presente normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

5.1.4.2. Suelo urbano no consolidado

Se desarrollará conforme a las determinaciones propias del sistema de actuación determinado para cada unidad de ejecución.

En caso de que se clasifique suelo urbano no consolidado, debe establecerse la sectorización en esta clase de suelo, determinando para cada unidad de ejecución una serie de condiciones específicas de desarrollo que deben recogerse de forma individualizada en una serie de fichas.

Estos suelos se desarrollarán a través de actuaciones integradas sobre cada una de las unidades de ejecución delimitadas, conforme al artículo 138 del TRLUA-14.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada unidad de ejecución, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 149 a 182 de la mencionada TRLUA-14.

5.1.5. Determinación de alineaciones

En suelo urbano, el presente PGOU establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de ordenación, a escala mínima 1:1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes para posibilitar la traslación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por el presente instrumento urbanístico podrán ser ajustadas mediante estudio de detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

5.1.6. Determinación de rasantes

En suelo urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

A. Para el viario en suelo urbano que en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento urbanístico se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

B. Para el viario en suelo urbano que en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento urbanístico no se encuentre urbanizado, se establece en esta normativa el criterio para la determinación de rasantes. Su perfil se limitará a unir con pendiente uniforme las rasantes consolidadas de los viales urbanizados con los que entronque en sus extremos. Se adoptarán acuerdos parabólicos de kV mínimo, optando por la solución que menor movimiento de tierras genere.

C. Para el viario interior de las unidades de ejecución en suelo urbano, será el proyecto de urbanización el que determine las rasantes, siguiendo siempre los criterios generales de la presente normativa, concretando sobre la realidad topográfica del área la ordenación establecida por el plan general.

5.1.7. Limitaciones a los cambios de uso de terrenos de suelo urbano por los que discurren vías pecuarias.

En relación con los tramos de vías pecuarias que discurren por suelo urbano, en el PGOU-S se establece una ordenación urbanística específica en el sentido de que los terrenos incluidos dentro de suelo urbano sobre los que discurren vías pecuarias mantendrán el uso viario regulado en el plano de ordenación PO-3.1 - Ordenación del suelo con ordenación detallada.

De este modo, se asegura la continuidad de las vías pecuarias en los tramos que discurren por suelo urbano.

Esta ordenación específica se señala en ese plano en el que también se han incluido las vías pecuarias que discurren parcialmente por esa clase de suelo.

5.1.8. Condiciones de desarrollo

En el Capítulo 2 de este Título de la presente normativa, se recogen una serie de fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación de las distintas normas zonales en suelo urbano establecidas en este instrumento urbanístico.

5.1.9. Aprovechamiento urbanístico

5.1.9.1. Definiciones.

1. Índice de edificabilidad bruta: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.

2. Índice de edificabilidad neta: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

3. Edificabilidad: Indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución, o sector, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

4. Superficie edificable: Indica la suma de las superficies construibles de cada planta que el planeamiento establece como computables. El Plan fijará las condiciones para el cómputo de la superficie edificable.

5. Aprovechamiento objetivo: Indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad que tiene atribuidos.

6. Aprovechamiento subjetivo: Indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

7. Aprovechamiento medio: Es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

8. Aprovechamiento preexistente: Se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela. Se entenderá que es la combinación del uso y la edificabilidad lícitamente materializados y ejecutados, en los términos siguientes:

a) En una parcela concreta de suelo urbano: La edificación físicamente realizada y el uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentra destinada.

Cuando la parcela no tenga atribuida edificabilidad, se considerará como aprovechamiento preexistente la media de la edificabilidad del uso mayoritario de la zona de ordenación aplicable a la parcela.

b) En una zona de ordenación urbana: La suma de las edificabilidades y usos realmente materializados en las parcelas que la integran.

c) En el caso de zonas de gran dimensión, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico preexistente podrá determinarse por aproximación estadística rigurosa, mediante su cuantificación y aplicación a todo su ámbito, calculándose sobre un número significativo de muestras de las manzanas que las conforman.

5.1.9.2. Aprovechamiento medio

1. El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. El planeamiento urbanístico podrá ordenar el cómputo de los aprovechamientos objetivos del subsuelo para calcular el aprovechamiento medio del ámbito correspondiente.

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma, aplicando los coeficientes precisos de homogeneización de zona. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.

3. El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

4. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

5. Para el cálculo del aprovechamiento medio se seguirán las siguientes reglas:

a) Se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector, ámbitos resultantes de la agrupación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o del conjunto del suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

b) No se incluirán, en el cómputo de los aprovechamientos objetivos del ámbito correspondiente, los aprovechamientos asignados a los terrenos destinados a equipamientos públicos.

5.1.9.3. Coeficientes de homogeneización

1. El plan general de ordenación urbana establecerá justificadamente un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados sobre la base de un estudio de mercado.

2. Se considerará uso característico el de mayor edificabilidad de los existentes en la unidad de ejecución o sector considerados.

3. Se considerará uso específico, a este respecto, el residencial para la construcción de viviendas protegidas. El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general, será único para todas las tipologías y deberá determinarse como la media de las mismas ponderando los diferentes valores máximos de repercusión del suelo urbanizado sobre las diferentes tipologías de vivienda protegida.

4. Con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, siempre que quede acreditado objetivamente mediante riguroso estudio de mercado avalado por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente que los coeficientes de homogeneización previstos en el planeamiento o en el proyecto de reparcelación no se corresponden con la realidad de mercado, podrán determinarse y aplicarse coeficientes de homogeneización específicos y actualizados conforme al señalado estudio de mercado. Para ello, respetándose el derecho al aprovechamiento subjetivo que les corresponda a los propietarios de la actuación en función del establecido en la fase de planeamiento general, se aplicarán a la superficie edificable derivada de aquél los diferentes coeficientes de homogeneización correspondientes a cada uso pormenorizado, procediéndose, posteriormente, a la adjudicación de las edificabilidades, así ponderadas, a los diferentes titulares de acuerdo a sus respectivos derechos.

5.1.9.4. Aprovechamiento en suelo urbano

1. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

2. En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo.

3. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.

4. En las actuaciones de dotación, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera siguiente:

a) El planeamiento concretará la cuota media de cesión dotacional correspondiente a cada zona de ordenación urbana donde se integra la parcela, dividiendo la superficie de suelo de reserva dotacional establecida en la zona de ordenación conforme a lo establecido en el artículo 42.3 por el incremento total de aprovechamiento, objetivo establecido por el plan general determinado en metros cuadrados construidos, atribuido a las diferentes parcelas integradas en la zona de ordenación.

b) La parte de suelo dotacional que cada parcela edificable debe aportar al dominio público se determinará multiplicando la cuota media anterior por el incremento de edificabilidad atribuido a dicha parcela.

c) La cesión de aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías será el diez por ciento del incremento de aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela.

d) El aprovechamiento subjetivo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la cantidad obtenida conforme a la letra c) anterior y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra b) mediante reparcelación discontinua.

e) Las cesiones anteriores podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas, sobre la base de un estudio de mercado y un informe de los servicios técnicos municipales o comarcales que defina el valor de repercusión del uso atribuido por el planeamiento a la parcela edificable, y calculadas en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el suelo urbanizado. Para determinar el índice de edificabilidad aplicable a la parcela de suelo dotacional, se adoptará, el que sea superior resultante ya de dividir el incremento de edificabilidad total atribuido a la zona de ordenación entre la superficie total de las parcelas que reciben aprovechamiento adicional que se encuentran integradas en la misma, ya de la media ponderada de la edificabilidad preexistente en la zona.

Las compensaciones económicas se ingresarán en el patrimonio municipal de suelo, debiendo destinarse la correspondiente a la letra b) a la obtención del suelo de las reservas dotacionales previstas en la zona, y la correspondiente a la letra c), a la obtención de suelo para vivienda protegida.

5. Los planes generales podrán modificar el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no consolidado conforme a las siguientes reglas:

a) En suelo urbano no consolidado sometido a reforma interior podrá eliminar la cesión de aprovechamiento al municipio o reducirla, en ambos casos excepcionalmente y de forma específicamente motivada, en aquellos ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado.

b) En aquellos ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo un estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia.

6. Los planes generales podrán prever que el destino de los inmuebles singulares del patrimonio cultural aragonés y de los protegidos por el planeamiento urbanístico a usos hosteleros, comerciales y dotacionales privados, sin que pueda considerarse como tal el de vivienda protegida en alquiler, no consuma la edificabilidad correspondiente a la unidad de ejecución o sector.

5.1.9.5. Diferencias de aprovechamiento

1. Cuando el aprovechamiento objetivo atribuido por el planeamiento en una unidad de ejecución o sector supere al subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, el excedente corresponderá a la Administración, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o, en su caso, a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales.

2. Los titulares de los aprovechamientos subjetivos compensados participarán en los beneficios y cargas de la unidad de ejecución a la que se les asigne en proporción a los aprovechamientos subjetivos, deducidas las cesiones al municipio, que correspondan al resto de los propietarios integrados en la misma unidad de ejecución.

3. En defecto del procedimiento de compensación previsto en el apartado primero, cuando el aprovechamiento objetivo atribuido a una propiedad o unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, la Administración podrá adoptar los siguientes acuerdos:

a) Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo excedente sufragando él mismo la diferencia resultante.

b) Abonar en metálico el valor, determinado pericialmente, del aprovechamiento subjetivo excedente.

5.1.9.6. Bienes de dominio público

1. Cuando en la unidad de ejecución existieren bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos, salvo en el caso de que la superficie de dominio y uso público existente no se compute a efectos de edificabilidad.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso públicos anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten

como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda.

5.2. Capítulo 2 – Normas zonales

5.2.1. Normas zonales

A los efectos de regular las condiciones de edificación y aprovechamiento de los terrenos incluidos en suelo urbano, se establecen diferentes normas zonales.

A los efectos de regular las condiciones de edificación y aprovechamiento de los terrenos incluidos en suelo urbano, se establecen diferentes normas zonales. Asimismo, la asignación de estas normas establece la calificación pormenorizada del suelo, estableciendo áreas de uso homogéneo.

Cada norma zonal establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes normas zonales se recoge en los planos de ordenación.

La relación de las normas zonales es la siguiente:

D1 – Equipamiento
D2 – Servicios urbanos
D3 – Espacios libres
R4 – Manzana cerrada 1
R5 – Manzana cerrada 2
R6 – Vivienda unifamiliar
I7 – Industria almacén
I8 – Industrial productivo

Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluyen seguidamente.

Las normas zonales que corresponden a cada manzana de suelo urbano se indican en el plano nº PO-3 - ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CON ORDENACIÓN DETALLADA - Calificación urbanística grafiada como normas zonales, alineaciones y rasantes.

NORMA ZONAL	D1
NOMBRE	Equipamiento
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL	Equipamiento
USO PORMENORIZADO	Equipamiento
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	No se fija
DEFINICIÓN	
Destinada a uso de equipamiento, en edificación en hilera, pareada o aislada	
PARCELA MÍNIMA	
Superficie mínima (m^2) =	No se fija.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (1)	
Ocupación máxima (%) =	Para rehabilitaciones, la existente.
	Para nueva edificación, 100%
Índice de edificabilidad neto (m^2_t / m^2_s) =	Para rehabilitaciones, la existente.
	Para nueva edificación, 2 m^2_t / m^2_s
Altura máxima y número máximo de plantas =	Para rehabilitaciones, las existentes.

	Para nueva edificación: 7,0 m. a cara superior del último forjado y/o cara inferior del alero, y 2 alturas (B + I). Podrán permitirse mayores alturas en caso de necesidad funcional de la edificación. En este caso, si las alturas proyectadas superan a las permitidas en la manzana en la que se ubica, la solicitud de la licencia del proyecto técnico deberá tramitarse conjuntamente con un estudio de detalle del encaje del edificio de que se trate, con el entorno urbano, que permita analizar el efecto estético producido desde cualquier punto del espacio público desde el que la edificación pueda verse (fachada, cubiertas, medianiles, etc.).
	A los efectos previstos en el apartado anterior, el estudio de impacto visual se compondrá de los documentos siguientes:
	• Fotografías de la zona de actuación.
	• Estudio de alzados en relación al entorno.
	• Memoria justificativa de su afección al entorno y de la necesidad de la altura proyectada.
	• Perspectiva del conjunto con el edificio proyectado.
	• Demostración del cumplimiento de la edificabilidad establecida.
NORMA ZONAL	D1
NOMBRE	Equipamiento
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL	Equipamiento
USO PORMENORIZADO	Equipamiento
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	No se fija
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo frontal (r_1) =	No se fija (1)
Fondo máximo (f) =	No se fija (1)
Retranqueo trasero (r_2) =	No se fija (1)
Retranqueo lateral (r_3) =	No se fija (1)
(1) Para rehabilitaciones, se mantendrán los retranqueos existentes.	
(1) Para nueva construcción, se aplicarán los retranqueos regulados para la manzana en la que se emplace, o con libertad para ubicar la edificación dentro de la parcela en función de las necesidades funcionales adaptándose a las condiciones del entorno	
OBSERVACIONES	
* Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 150 m^2 construidos, siempre que sea posible por la configuración física de la parcela.	

CONDICIONES ESTÉTICAS	
- Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.	
- Además, los materiales a utilizar tendrán un aspecto externo que armonice con el conjunto ya edificado en cuanto a tipos de materiales, colores y texturas.	
USOS	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	- Uso Equipamiento
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso residencial: vivienda unifamiliar, limitado a una vivienda de 90 m^2 de superficie máxima destinada al personal o vigilante empleado en la instalación.
	- Uso terciario:
	* Oficinas.
	* Hostelero, al servicio de la instalación.
	- Uso aparcamiento.
	- Uso infraestructuras viario y servicios urbanos.
	- Uso espacios libres: parques, plazas, jardines, áreas de juego
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMA ZONAL	D2
NOMBRE	Servicios urbanos
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	Servicios urbanos
DEFINICIÓN	
Destinada a uso de servicios urbanos	
PARCELA MÍNIMA	
Superficie mínima (m^2) =	No se fija.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (1)	
Ocupación máxima (%) =	Para rehabilitaciones, la existente.
	Para nueva edificación, 100%
Índice de edificabilidad neto (m^2_t / m^2_s) =	Para rehabilitaciones, la existente.
	Para nueva edificación, 2 m^2_t / m^2_s
Altura máxima y número máximo de plantas =	Para rehabilitaciones, las existentes.
	Para nueva edificación: 7,0 m. a cara superior del último forjado y/o cara inferior del alero, y 2 alturas (B + I). Podrán permitirse mayores alturas en caso de necesidad funcional de la edificación. En

	este caso, si las alturas proyectadas superan a las permitidas en la manzana en la que se ubica, la solicitud de la licencia del proyecto técnico deberá tramitarse conjuntamente con un estudio de detalle del encaje del edificio de que se trate, con el entorno urbano, que permita analizar el efecto estético producido desde cualquier punto del espacio público desde el que la edificación pueda verse (fachada, cubiertas, medianiles, etc.).
	A los efectos previstos en el apartado anterior, el estudio de impacto visual se compondrá de los documentos siguientes:
	• Fotografías de la zona de actuación.
	• Estudio de alzados en relación al entorno.
	• Memoria justificativa de su afección al entorno y de la necesidad de la altura proyectada.
	• Perspectiva del conjunto con el edificio proyectado.
	• Demostración del cumplimiento de la edificabilidad establecida.

NORMA ZONAL	D2
NOMBRE	Servicios urbanos
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	Servicios urbanos
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo frontal (r_1) =	No se fija (1)
Fondo máximo (f) =	No se fija (1)
Retranqueo trasero (r_2) =	No se fija (1)
Retranqueo lateral (r_3) =	No se fija (1)

(1) Para rehabilitaciones, se mantendrán los retranqueos existentes.

(1) Para nueva construcción, se aplicarán los retranqueos regulados para la manzana en la que se emplace, o con libertad para ubicar la edificación dentro de la parcela en función de las necesidades funcionales adaptándose a las condiciones del entorno

OBSERVACIONES
CONDICIONES ESTÉTICAS
- Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

- Además, los materiales a utilizar tendrán un aspecto externo que armonice con el conjunto ya edificado en cuanto a tipos de materiales, colores y texturas.

USOS	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	- Uso servicios urbanos.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso aparcamiento.
	- Uso infraestructuras viario y servicios urbanos.
	- Uso espacios libres: parques, plazas, jardines, áreas de juego
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMA ZONAL	D3
NOMBRE	Espacios libres
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	Parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego
DEFINICIÓN	
Espacios libres ajardinados de dominio y uso público o privado	
PARCELA MÍNIMA	
Superficie mínima (m^2) =	No se fija
Frente mínimo (m) =	No se fija
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Ocupación máxima (%) =	10%
Índice de edificabilidad neto (m^2_t / m^2_s) =	0,1
Altura máxima =	3,5 m (1)
Número máximo plantas =	1 (B) (1)
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo frontal (r_1) =	$r_1 > 3$ m
Fondo máximo (f) =	No se fija
Retranqueo trasero (r_2) =	$r_2 > 0$ m
Retranqueo lateral (r_3) =	$r_3 > 0$ m
OBSERVACIONES	

* La parcela deberá ajardinarse de acuerdo a las condiciones generales de urbanización contenidas en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

(1) Podrá autorizarse una altura mayor, atendiendo a la singularidad de la instalación que se pretenda realizar, debiendo justificarse detalladamente.

NORMA ZONAL	D3
NOMBRE	Espacios libres
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	Parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego
CONDICIONES ESTÉTICAS	
- Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación.	
- Además, los materiales a utilizar tendrán un aspecto externo que armonice con el conjunto ya edificado en cuanto a tipos de materiales, colores y texturas.	
USOS	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	- Uso espacios libres
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso terciario:
	* Hostelero.
	* Comercio, quiosco.
	- Uso aparcamiento: con un límite del 10% de la superficie total.
	- Uso dotacional equipamiento: con un límite de instalaciones al aire libre del 25% de la superficie total
	* Cultural, espectáculos al aire libre
	* Deportivo, en instalaciones al aire libre
	- Uso de infraestructuras servicios urbanos.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMA ZONAL	R4
NOMBRE	Casco tradicional
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Unifamiliar y colectivo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Manzana cerrada tipo 1
DEFINICIÓN	
En la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen en modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.	
Comprende las tramas urbanas y ordenaciones antiguas correspondientes al núcleo original de la población.	
Se distingue por una trama urbana continua de edificaciones alineadas sobre unos viales irregulares, y sin modificaciones en la estructura parcelaria originaria.	
PARCELA MÍNIMA	
La existente según Catastro.	
Para nuevas segregaciones o agrupaciones:	
Superficie mínima (m^2) =	No se fija.
Frente mínimo =	6,0 m.

NORMA ZONAL	R4
NOMBRE	Casco tradicional
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Unifamiliar y colectivo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Manzana cerrada tipo 1
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (1)	
Ocupación máxima (%) =	100%
Edificabilidad máxima (m^2_t) =	Determinada por las condiciones de posición, ocupación y altura.
Número máximo plantas =	El existente para el edificio que se pretende demoler y reconstruir, o la media de las edificaciones existentes en el tramo de calle en el que está incluido el edificio
	En solares libres de edificación, el número máximo de plantas será la media de las edificaciones existentes en el tramo de calle en el que está incluido el solar.
Altura máxima a cara superior del último forjado y/o a cara inferior del alero =	La existente para el edificio que se pretende demoler y reconstruir.
	En solares libres de edificación, la altura máxima será la media de las edificaciones existentes en el tramo de calle en el que está incluido el solar.
En el caso de parcelas que se destinen a uso de espacios libres, se aplicarán las condiciones de aprovechamiento de la norma zonal correspondiente a este uso.	
NORMA ZONAL	R4
NOMBRE	Casco tradicional
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Unifamiliar y colectivo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Manzana compacta
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo frontal (r_1) =	
	Sin retranqueo ($r_{1\ obligatorio}$ = 0 m). Obligación de situar la fachada de la edificación en la alineación oficial.
	En caso de que se indiquen alineaciones interiores en el plano *PO-3 - Ordenación del suelo con ordenación detallada*, las edificaciones se ajustarán a aquellas.
Fondo máximo (f) =	No se fija.
Retranqueo trasero mínimo (r_2) =	No se fija

Retranqueo lateral (r_3) =			No se fija.			
OBSERVACIONES						
* Será obligatorio disponer de una (1) plaza de aparcamiento cubierta dentro de la parcela por cada vivienda o 100 m^2 construidos, siempre que sea posible por la configuración física de la parcela.						
En las áreas reguladas con esta norma zonal R4, se permiten todas aquellas obras de restauración, reconstrucción y conservación de forma que no supongan alteración del volumen existente, alineación del edificio y elementos compositivos del mismo como:						
	- Aleros de madera, portadas de piedra, elementos pétreos, cubiertas de teja curva (árabe), balcones de madera , fundición o acero, dinteles de madera en la puertas y ventanas. Elementos de madera en las fachadas. - En caso de apertura o ampliación de puerta de garaje, se colocará dintel de madera y los laterales serán de piedra.					
	- Elementos decorativos de valor arquitectónico a juicio del Ayuntamiento, pintados o esculpidos.					
	- Fechas e inscripciones grabadas en piedra.					
	- Rejas de forja.					
	- Aparejo típico de la localidad como ladrillo tejar, mampostería vista, adobe, tapial. Las ventanas y otros elementos de la fachada tendrán proporción vertical.					
En las áreas reguladas con esta norma zonal R4 se prohíben las placas solares encima de los tejados, los cajones de persianas en las fachadas; los cajones del aire acondicionado en las fachadas principales. Las solicitudes de licencia de obra deberán acompañarse de la documentación necesaria para definir totalmente la obra a realizar, así como de la información gráfica y fotográfica suficiente para conocer el estado del edificio previo a las obras que se soliciten.						
CONDICIONES ESTÉTICAS						
- Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.						
NORMA ZONAL						R4
NOMBRE			Casco tradicional			
ÁMBITO DE APLICACIÓN			Señalado en los planos de ordenación			
USO GLOBAL			Residencial			
USO PORMENORIZADO			Unifamiliar y colectivo			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			Manzana cerrada tipo 1			
USOS						
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	- Uso residencial: unifamiliar y colectivo					
USOS COMPATIBLES	- Uso residencial: turístico y protegido					

		- Nave almacén y pequeños talleres.				
		- Uso terciario:				
		* Comercial				
		* Hotelero				
		* Hostelero				
		* Oficinas				
		* Recreativo				
		- Uso dotacional infraestructuras viario:				
		* Aparcamientos				
		- Uso dotacional equipamiento:				
		* Docente				
		* Administrativo				
		* Cultural				
		* Asociativo				
		* Sanitario.				
		* Asistencial				
		* Residencias comunitarias				
		* Religioso				
		* Deportivo				
		- Uso dotacional infraestructuras servicios urbanos				
		- Uso espacios libres: parques, plazas, jardines, áreas de juego				
USOS PROHIBIDOS		- Todos los usos no permitidos expresamente.				

NORMA ZONAL							R5
NOMBRE				Zonas de ensanche y de edificación de nueva planta			
ÁMBITO DE APLICACIÓN				Señalado en los planos de ordenación			
USO GLOBAL				Residencial			
USO PORMENORIZADO				Unifamiliar y colectivo			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA				Manzana cerrada tipo 2			
DEFINICIÓN							
	En la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen en modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.						
	Comprende las tramas urbanas de ensanche del casco urbano.						
	Se distingue por una trama urbana continua de edificaciones alineadas sobre unos viales.						
PARCELA MÍNIMA							
La existente según Catastro.							
	Para nuevas segregaciones o agrupaciones:						
Superficie mínima (m^2) =			No se fija.				
Frente mínimo =			6,0 m.				
NORMA ZONAL							R5
NOMBRE				Zonas de ensanche y de edificación de nueva planta			
ÁMBITO DE APLICACIÓN				Señalado en los planos de ordenación			
USO GLOBAL				Residencial			
USO PORMENORIZADO				Unifamiliar y colectivo			

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Manzana cerrada tipo 2
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (1)	
Ocupación máxima (%) =	100%
Edificabilidad máxima (m^2_t) =	Determinada por las condiciones de posición, ocupación y altura.
Número máximo plantas =	B + II
Altura máxima a cara superior del último forjado y/o a cara inferior del alero =	10,50 m.
En el caso de parcelas que se destinen a uso de espacios libres, se aplicarán las condiciones de aprovechamiento de la norma zonal correspondiente a este uso.	
NORMA ZONAL	R5
NOMBRE	Zonas de ensanche y de edificación de nueva planta
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Unifamiliar y colectivo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Manzana cerrada tipo 2
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (1)	
Retranqueo frontal (r_1) =	Sin retranqueo ($r_{1\ obligatorio}$ = 0 m). Obligación de situar la fachada de la edificación en la alineación oficial.
	En caso de que se indiquen alineaciones interiores en el plano PO-3 - Ordenación del suelo con ordenación detallada, las edificaciones se ajustarán a aquellas.
Fondo máximo (f) =	12 m.
Retranqueo trasero mínimo (r_2) =	No se fija
Retranqueo lateral (r_3) =	No se fija.
OBSERVACIONES	
* Será obligatorio disponer de una (1) plaza de aparcamiento cubierta dentro de la parcela por cada vivienda o 100 m^2 construidos, siempre que sea posible por la configuración física de la parcela.	
CONDICIONES ESTÉTICAS	
- Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.	

NORMA ZONAL	R5
NOMBRE	Zonas de ensanche y de edificación de nueva planta
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Unifamiliar y colectivo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Manzana cerrada tipo 2
USOS	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	- Uso residencial: unifamiliar y colectivo
USOS COMPATIBLES	- Uso residencial: turístico y protegido
	- Nave almacén y pequeños talleres.
	- Uso terciario:
	* Comercial
	* Hotelero
	* Hostelero
	* Oficinas
	* Recreativo
	- Uso dotacional infraestructuras viario:
	* Aparcamientos
	- Uso dotacional equipamiento:
	* Docente
	* Administrativo
	* Cultural
	* Asociativo
	* Sanitario.
	* Asistencial
	* Residencias comunitarias
	* Religioso
	* Deportivo
	- Uso dotacional infraestructuras servicios urbanos
	- Uso espacios libres: parques, plazas, jardines, áreas de juego
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMA ZONAL	R6
NOMBRE	Vivienda unifamiliar
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Unifamiliar
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Bloque exento
DEFINICIÓN	
Comprende las zonas de viviendas unifamiliares pareadas o aisladas.	
En el caso de las viviendas familiares aisladas, el espacio libre de parcela ajardinada constituye el	

elemento determinante de la morfología. La edificación puede situarse, en estos casos, libremente en el interior de la parcela y separada, al menos, en tres de sus linderos.

		Subnorma zonal				
	Norma zonal	R6.1	R6.2	R6.3	R6.4	R6.5
Tipo de edificación		hilera, pareada o aislada	pareada	pareada	aislada	pareada
PARCELA						
		Subnorma zonal				
		R6.1	R6.2	R6.3	R6.4	R6.5
Superficie mínima (m^2) =		130	75	100	260	143
Frente mínimo (m.) =		No se fija	10,0	10,0	13,0	11,0
NORMA ZONAL						R6
NOMBRE			Vivienda unifamiliar			
ÁMBITO DE APLICACIÓN			Señalado en los planos de ordenación			
USO GLOBAL			Residencial			
USO PORMENORIZADO			Unifamiliar			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			Bloque exento			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO						
		Subnorma zonal				
		R6.1	R6.2	R6.3	R6.4	R6.5
Ocupación máxima (%) =		(1)	80%	80%	60%	80%
Edificabilidad máxima (m^2_t) =		Según posición, ocupación y altura	300	300	300	300
Número máximo plantas =		B + I (2)	B + I (2)	B + I (2)	B + I (2)	B + I (2)
Altura máxima a cara superior del último forjado y/o a cara inferior del alero (m.) =		7,0 (3)	7,0	7,0	7,0	7,0
Índice de edificabilidad (m^2_t / m^2_s) =		No se fija	1,5455	1,5455	0,7692	1,2

En el caso de parcelas que se destinen a uso de espacios libres, se aplicarán las condiciones de aprovechamiento de la norma zonal correspondiente a este uso.

NORMA ZONAL	R6

NOMBRE	Vivienda unifamiliar
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Unifamiliar
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Bloque exento
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo frontal (r_1) =	
Subnorma zonal R6.1:	No se fija.
Para el resto de subnormas zonales:	Sin retranqueo ($r_{1\ obligatorio}$ = 0 m) (3). Obligación de situar la fachada de la edificación en la alineación oficial.
	En caso de que se indiquen alineaciones interiores en el plano *PO-3 - Ordenación del suelo con ordenación detallada*, las edificaciones se ajustarán a aquellas.
Fondo máximo (f) =	No se fija.
Retranqueo trasero (r_2) =	No se fija.
Retranqueo lateral (r_3) =	
Subnorma zonal R6.1:	No se fija.
Subnormas zonales R6.2, R6.3 y R6.5:	Sin retranqueo ($r_{3\ obligatorio}$ = 0 m) en el lindero lateral pareado. Obligación de situar la edificación sobre el lindero pareado.
	r_3 = 2,50 m. (en el lindero lateral no pareado)
Subnorma zonal R6.4:	r_3 = 2,50 m.

OBSERVACIONES	
* Será obligatorio disponer de una (1) plaza de aparcamiento cubierta dentro de la parcela por cada vivienda o 100 m^2 construidos, siempre que sea posible por la configuración física de la parcela.	
(1)	Como norma general: Plantas sótanos, ocupación máxima: 80%.
	Plantas baja y primera, ocupación máxima: 80%.
	El resto, jardín o corral privado.
(1)	En los casos de parcelas cuyo fondo sea inferior a 25 m., se permitirá una ocupación máxima del 100% en las plantas sótano.
(2)	B: planta baja.
(2)	B + I: planta baja más una planta alzada.
(3)	En los casos en los que la pendiente de vial sea igual o superior al 10%, se permitirá una altura máxima de 7,50 m. en el punto central de la fachada.

	Asimismo, y solo en los casos en los que la pendiente de vial sea igual o superior al 10%, se permitirá que la cara inferior del forjado de la planta sótano alcance un máximo de 1 m. desde, y por encima, del plano de rasante, computándose como bajo rasante la parte de la edificación que se sitúe bajo la cara inferior del forjado de la planta sótano, a los efectos de determinar la superficie edificada de la construcción.
	Se considera plano de rasante el plano horizontal situado a la cota media de las cotas de la acera tomadas en coincidencia con cada uno de los extremos de la línea de fachada de la edificación.
En toda la norma zonal R6 se autorizan las terrazas en planta baja y en planta primera.	
CONDICIONES ESTÉTICAS	
- Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.	
NORMA ZONAL	R6
NOMBRE	Vivienda unifamiliar
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Unifamiliar
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Bloque exento
USOS	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	- Uso residencial: unifamiliar.
USOS COMPATIBLES	- Uso residencial: turístico y protegido
	- Nave almacén y pequeños talleres.
	- Uso terciario:
	* Comercial
	* Hotelero
	* Hostelero
	* Oficinas
	* Recreativo
	- Uso dotacional infraestructuras viario:
	* Aparcamientos
	- Uso dotacional equipamiento:
	* Docente
	* Administrativo
	* Cultural
	* Asociativo
	* Sanitario.
	* Asistencial
	* Residencias comunitarias
	* Religioso
	* Deportivo
	- Uso dotacional infraestructuras servicios urbanos

		- Uso espacios libres: parques, plazas, jardines, áreas de juego				
USOS PROHIBIDOS		- Todos los usos no permitidos expresamente.				

NORMA ZONAL						I7
NOMBRE			Industria almacén			
ÁMBITO DE APLICACIÓN			Señalado en los planos de ordenación			
USO GLOBAL			Industrial			
TIPOLOGÍA EDIFICATO-RIA			Edificación abierta			
DEFINICIÓN						
Edificación separada de todos sus linderos.						
PARCELA MÍNIMA						
La existente según Catas-tro.						
Para nuevas segregaciones o agrupaciones:						
Superficie mínima (m^2) =		1.000				
NORMA ZONAL						I7
NOMBRE			Industria almacén			
ÁMBITO DE APLICACIÓN			Señalado en los planos de ordenación			
USO GLOBAL			Industrial			
TIPOLOGÍA EDIFICATO-RIA			Edificación abierta			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (1)						
Ocupación máxima (%) =			80%			
Índice de edificabilidad (m^2_t / m^2_s) =			0,80			
Nº máximo	de plantas =		1 planta	B + I: para la	vivienda	uso compatible
Altura máxima en el arranque de la cubierta (m.) =			6,0			
NORMA ZONAL						I7
NOMBRE			Industria almacén			
ÁMBITO DE APLICACIÓN			Señalado en los planos de ordenación			
USO GLOBAL			Industrial			
TIPOLOGÍA EDIFICATO-RIA			Edificación abierta			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN						
Retranqueos =			La construcción se separa de todos los linderos una distancia igual a la altura de la edificación, como mínimo, 3,0 m.			

Fondo máximo (f) =		No se fija.				
OBSERVACIONES						
* Será obligatorio disponer de una (1) plaza de aparcamiento dentro de la parcela por 100 m^2 de superficie edificados, siempre que sea posible por la configuración física de la parcela. Cada plaza de aparcamiento tendrá una superficie rectangular mínima de 2,20 m X 4,50 m.						
CONDICIONES ESTÉTICAS						
- Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.						
- Características de la edificación: Tanto la composición de los edificios, como los materiales a utilizar, serán los previstos en la Norma zonal R5.						

NORMA ZONAL						I7
NOMBRE		Industria almacén				
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Señalado en los planos de ordenación				
USO GLOBAL		Industrial				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		Edificación abierta				
USOS						
USO GLOBAL Y POR-MENORIZADO	- Uso industria almacén que no provoquen molestias e incomodidades a las viviendas situadas en su proximidad.					
USOS COMPATIBLES	- Uso residencial: vivienda unifamiliar, limitado a una vivienda					
	de 90 m^2 de superficie máxima destinada al personal o vigilante					
	empleado en la instalación.					
	- Pequeños talleres.					
	- Uso terciario:					
	* Comercial					
	* Oficinas					
	- Uso dotacional infraestructuras viario:					
	* Aparcamientos					
	- Uso dotacional equipamiento:					
	* Deportivo					
	- Uso dotacional infraestructuras servicios urbanos					
	- Uso espacios libres: parques, plazas, jardines, áreas de juego					
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.					

NORMA ZONAL					I8
NOMBRE	Industrial productivo				
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación				
USO GLOBAL	Industrial				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación abierta				
DEFINICIÓN					
Edificación separada de todos sus linderos.					
PARCELA MÍNIMA					
Superficie mínima (m^2) =	500				
Frente mínimo =	10,0 m.				
NORMA ZONAL					I8
NOMBRE	Industrial productivo				
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación				
USO GLOBAL	Industrial				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación abierta				
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Ocupación máxima (%) =	100%				
Índice de edificabilidad (m^2_t / m^2_s) =	1,45				
Número máximo plantas =	B + I				
Altura máxima (m.) =	12,00				
En caso de cuerpos con especiales características, como silos, depósitos, chimeneas o similares, no se fija limitación en altura.					
NORMA ZONAL					I8
NOMBRE	Industrial productivo				
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación				
USO GLOBAL	Industrial				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación abierta				
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (1)					
Retranqueo frontal (r_1) =					
	Sin retranqueo ($r_{1\ obligatorio}$ = 0 m). Obligación de situar la fachada de la edificación en la alineación oficial.				
Fondo máximo (f) =	No se fija.				

Retranqueo trasero mínimo (r_2) =			Se admite un retranqueo mínimo de 3 m.			
Retranqueo lateral (r_3) =			Se admite un retranqueo mínimo de 3 m.			
OBSERVACIONES						
* Será obligatorio disponer de una (1) plaza de aparcamiento dentro de la parcela por 105 m^2 de construidos.						
CONDICIONES ESTÉTICAS						
- Todos los paramentos tendrán la consideración de fachada, prohibiéndose las terminaciones con bloque o ladrillo que sean caravista.						
NORMA ZONAL						I8
NOMBRE			Industrial productivo			
ÁMBITO DE APLICACIÓN			Señalado en los planos de ordenación			
USO GLOBAL			Industrial			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			Edificación abierta			
USOS						
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO		- Uso industrial productivo, en todos sus grados.				
USOS COMPATIBLES		- Uso almacén				
		- Uso terciario:				
		* Comercial				
		* Oficinas				
		- Uso dotacional equipamiento:				
		* Cultural				
		* Religioso				
		* Espectáculos				
		* Deportivo				
USOS PROHIBIDOS		- Los restantes.				

5.3. Capítulo 3 – Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado

5.3.1. Derechos

Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen derecho a:

1. Promover la urbanización del suelo urbano no consolidado a través de las formas de gestión de la urbanización previstas en la TRLUA-14, y de conformidad con las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

2. Ejecutar el planeamiento conforme al régimen de las actuaciones integradas se adquiere por los particulares en virtud de acto expreso de aprobación del programa de compensación o de adjudicación de programa de urbanización, que deben ser publicados.

3. El derecho de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos del TRLUA-14 que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

5.3.2. Deberes

La transformación del suelo clasificado como urbano no consolidado comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en que los terrenos estén incluidos, conforme a la ordenación establecida en el correspondiente Plan Parcial y a las reservas mínimas recogidas en el vigente Reglamento de Planeamiento, excepto en los casos en los que la ordenación detallada se establece en el propio plan general, no precisando por ello planeamiento de desarrollo.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, indicados, en su caso.
3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación; y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento parcelas edificables correspondientes al aprovechamiento resultante de aplicar a su superficie el 10% del Aprovechamiento Medio de la correspondiente unidad de ejecución.

El aprovechamiento medio se determina conforme al artículo 125 del TRLUA-14.

5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
6. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar.

Conforme a la TRLUA-14, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponda como cesión obligatoria.

5.3.3. Coeficientes de homogeneización.

Con el fin de permitir la ponderación entre sí de los diferentes usos globales que se asignan a cada sector de suelo urbanizable, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Residencial:
  - Vivienda libre: c = 1
  - Vivienda protegida: c = 0,65
- Industrial: c = 0,8
- Terciario: c = 0,8

Los coeficientes de homogeneización se han establecido ponderando los valores de mercado de las edificabilidades de los distintos usos y el retorno de la inversión en la urbanización que esos valores pueden legar a tener a los promotores potenciales.

Asimismo, cabe decir que los coeficientes adoptados tienen correlación con los establecidos en otros planes generales de municipios de características socioeconómicas comparables a las de Peñarroya de Tastavins.

5.3.4. Condiciones específicas de las unidades de ejecución.

En el Anexo 2 – Fichas de áreas de SU-NC de estas Normas Urbanísticas, se recogen las fichas en la que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo de las siete (7) unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado establecidas en este plan general. También se indican, si se han establecido, los sistemas generales asignados a las unidades de ejecución a los efectos de obtención del suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios de los terrenos incluidos en el sector.

Igualmente, se incluyen a continuación las fichas de las siete (7) unidades de ejecución de SU-NC residencial.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RESIDENCIAL)	UE-1 (R)

NOMBRE	Ensanche 1 junto a iglesia

AMBITO Y DESCRIPCION
Situado en la zona sudoeste del núcleo urbano al oeste de la iglesia

SITUACION

GESTIÓN DEL SUELO UE-1 (R)		
Sistema de actuación	Compensación	
Figuras de desarrollo	Proyecto de compensación y proyecto de urbanización	
Nº de etapas	1 etapa	
Plazos (1)	Para finalización de las obras de urbanización	5 años
	Para finalización de las obras, la primera edificación que se construya	6 años
(1) Los plazos se contarán a partir de la aprobación definitiva del PGOU		

PARAMETROS GLOBALES UE-1			
Superficie total (m^2) =	3.073	Aprovechamiento objetivo homog. (U.A.) =	2.269
Nº máximo viviendas =	16	Aprovechamiento medio (homog.) =	0,7384
Nº viviendas VP =	0		
Nº viviendas libres =	16		
Densidad (m^2/hectárea) =	7.384		
Densidad (viv./hectárea) =	52		

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PORMENORIZADO UE-1 (R)					CESIONES DE SUELO UE-1	
Zona de ordenanza	Tipo de vivienda	Edificabilidad (m^2)	Coeficiente homoge-neización	Aprov. objetivo homogeneiz.	Espacios libres (m^2) =	166
					Equipamiento (m^2) =	0
					Viario (m^2) =	1.440
AI	Viviendas VP	0	0,65	0	Plazas de aparcamiento =	20
	Viviendas libres	2.269	1	2.269		
TOTAL		**2.269**		**2.269**	**TOTAL (m^2) =**	**1.606**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-1 (R)

NOMBRE	Ensanche 1 junto a iglesia

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACION DE SUELOS		
(% s/ aprovechamiento medio (art. 132 LUA-09/13)			m^2 suelo	%
Público	10%	Cesión usos públicos	1.606	52,3%
Privado (aprovechamiento subjetivo)	90%	Usos lucrativos	1.467	47,7%

USOS	
USO PRINCIPAL	- Según zona de Normas zonal 6.2
USOS COMPLEMENTARIOS	- Según zona de Normas zonal 6.2
USOS PROHIBIDOS	- Según zona de Normas zonal 6.2

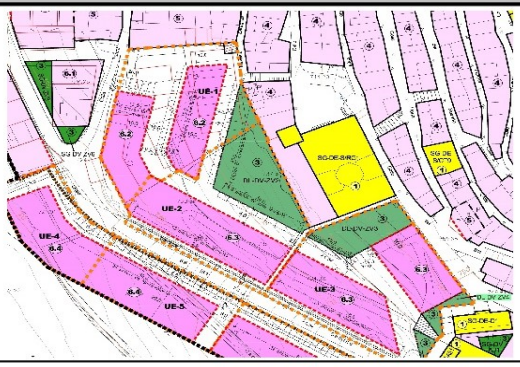
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES Y LOS SERVICIOS PÚBLOCOS
La conservación de las obras de urbanización se llevará a cabo según lo indicado en el artículo 123 de la LUA/14.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RESIDENCIAL) — UE-2 (R)

NOMBRE	Ensanche 2 junto a iglesia

AMBITO Y DESCRIPCION
Situado en la zona sudoeste del núcleo urbano al oeste de la iglesia

SITUACION



GESTION DEL SUELO UE-2 (R)		
Sistema de actuación	Compensación	
Figuras de desarrollo	Proyecto de compensación y proyecto de urbanización	
Nº de etapas	1 etapa	
Plazos (1)	Para finalización de las obras de urbanización	5 años
	Para finalización de las obras, la primera edificación que se construya	6 años
(1) Los plazos se contarán a partir de la aprobación definitiva del PGOU		

PARAMETROS GLOBALES UE-2			
Superficie total (m^2) =	3.218	Aprovechamiento objetivo homog. (U.A.) =	2.035
Nº máximo viviendas =	12	Aprovechamiento medio (homog.) =	0,6324
Nº viviendas VP =	0		
Nº viviendas libres =	12		
Densidad (m^2/hectárea) =	6.324		
Densidad (viv./hectárea) =	37		

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PORMENORIZADO UE-2 (R)					CESIONES DE SUELO UE-2	
Zona de ordenanza	Tipo de vivienda	Edificabilidad (m^2)	Coeficiente homoge-neización	Aprov. objetivo homogeneiz.	Espacios libres (m^2) =	968
					Equipamiento (m^2) =	0
					Viario (m^2) =	933
AI	Viviendas VP	0	0,65	0	Plazas de aparcamiento =	25
	Viviendas libres	2.035	1	2.035		
TOTAL		**2.035**		**2.035**	**TOTAL (m^2) =**	**1.901**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — UE-2 (R)

NOMBRE	Ensanche 2 junto a iglesia

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACION DE SUELOS		
(% s/ aprovechamiento medio (art. 132 LUA-09/13)			m^2 suelo	%
Público	10%	Cesión usos públicos	1.901	59,1%
Privado (aprovechamiento subjetivo)	90%	Usos lucrativos	1.317	40,9%

USOS	
USO PRINCIPAL	- Según zona de Normas zonal 6.3
USOS COMPLEMENTARIOS	- Según zona de Normas zonal 6.3
USOS PROHIBIDOS	- Según zona de Normas zonal 6.3

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES Y LOS SERVICIOS PÚBLOCOS
La conservación de las obras de urbanización se llevará a cabo según lo indicado en el artículo 123 de la LUA/14.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RESIDENCIAL)	UE-3 (R)

NOMBRE	Ensanche 3 junto a iglesia

AMBITO Y DESCRIPCION
Situado en la zona sudoeste del núcleo urbano al sur de la iglesia

SITUACION

GESTION DEL SUELO UE-3 (R)		
Sistema de actuación	Compensación	
Figuras de desarrollo	Proyecto de compensación y proyecto de urbanización	
Nº de etapas	1 etapa	
Plazos (1)	Para finalización de las obras de urbanización	5 años
	Para finalización de las obras, la primera edificación que se construya	6 años
(1) Los plazos se contarán a partir de la aprobación definitiva del PGOU		

PARAMETROS GLOBALES UE-3			
Superficie total (m^2) =	3.614	Aprovechamiento objetivo homog. (U.A.) =	2.745
Nº máximo viviendas =	15	Aprovechamiento medio (homog.) =	0,7595
Nº viviendas VP =	0		
Nº viviendas libres =	15		
Densidad (m^2/hectárea) =	7.595		
Densidad (viv./hectárea) =	42		

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PORMENORIZADO UE-3 (R)					CESIONES DE SUELO UE-3	
Zona de ordenanza	Tipo de vivienda	Edificabilidad (m^2)	Coeficiente homoge-neización	Aprov. objetivo homogeneiz.	Espacios libres (m^2) =	721
					Equipamiento (m^2) =	0
					Viario (m^2) =	1.117
AI	Viviendas VP	0	0,65	0	Plazas de aparcamiento =	19
	Viviendas libres	2.745	1	2.745		
TOTAL		**2.745**		**2.745**	**TOTAL (m^2) =**	**1.838**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-3 (R)

NOMBRE	Ensanche 3 junto a iglesia

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACION DE SUELOS		
(% s/ aprovechamiento medio (art. 132 LUA-09/13)			m^2 suelo	%
Público	10%	Cesión usos públicos	1.838	50,9%
Privado (aprovechamiento subjetivo)	90%	Usos lucrativos	1.776	49,1%

USOS	
USO PRINCIPAL	- Según zona de Normas zonal 6.3
USOS COMPLEMENTARIOS	- Según zona de Normas zonal 6.3
USOS PROHIBIDOS	- Según zona de Normas zonal 6.3

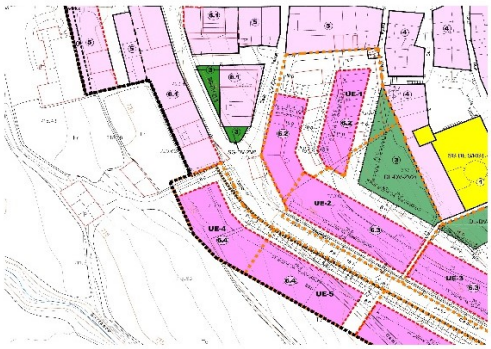
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES Y LOS SERVICIOS PÚBLOCOS
La conservación de las obras de urbanización se llevará a cabo según lo indicado en el artículo 123 de la LUA/14.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RESIDENCIAL)	UE-4 (R)

NOMBRE	Ensanche 1 zona de Dinópolis

AMBITO Y DESCRIPCION
Situado en la zona sudoeste del núcleo urbano al oeste de Dinópolis

SITUACION



GESTIÓN DEL SUELO UE-4 (R)		
Sistema de actuación	Compensación	
Figuras de desarrollo	Proyecto de compensación y proyecto de urbanización	
Nº de etapas	1 etapa	
Plazos (1)	Para finalización de las obras de urbanización	9 años
	Para finalización de las obras, la primera edificación que se construya	10 años
(1) Los plazos se contarán a partir de la aprobación definitiva del PGOU		

PARAMETROS GLOBALES UE-4			
Superficie total (m^2) =	1.363	Aprovechamiento objetivo homog. (U.A.) =	698
Nº máximo viviendas =	3	Aprovechamiento medio (homog.) =	0,5121
Nº viviendas VP =	0		
Nº viviendas libres =	3		
Densidad (m^2/hectárea) =	5.121		
Densidad (viv./hectárea) =	22		

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PORMENORIZADO UE-4 (R)					CESIONES DE SUELO UE-4	
Zona de ordenanza	Tipo de vivienda	Edificabilidad (m^2)	Coeficiente homoge-neización	Aprov. objetivo homogeneiz.	Espacios libres (m^2) =	0
					Equipamiento (m^2) =	0
					Viario (m^2) =	456
AI	Viviendas VP	0	0,65	0	Plazas de aparcamiento =	13
	Viviendas libres	698	1	698		
TOTAL		**698**		**698**	**TOTAL (m^2) =**	**456**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-4 (R)

NOMBRE	Ensanche 1 zona de Dinópolis

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACION DE SUELOS		
(% s/ aprovechamiento medio (art. 132 LUA-09/13)			m^2 suelo	%
Público	10%	Cesión usos públicos	456	33,5%
Privado (aprovechamiento subjetivo)	90%	Usos lucrativos	907	66,5%

USOS	
USO PRINCIPAL	- Según zona de Normas zonal 6.4
USOS COMPLEMENTARIOS	- Según zona de Normas zonal 6.4
USOS PROHIBIDOS	- Según zona de Normas zonal 6.4

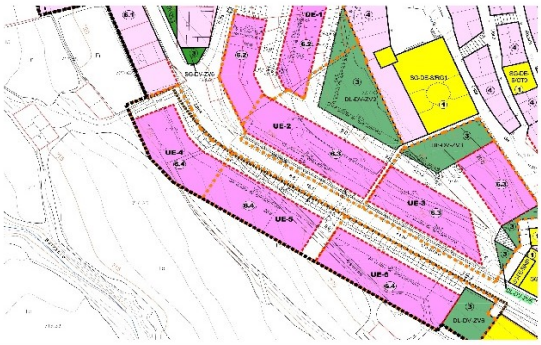
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES Y LOS SERVICIOS PÚBLOCOS
La conservación de las obras de urbanización se llevará a cabo según lo indicado en el artículo 123 de la LUA/14.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RESIDENCIAL)	UE-5 (R)

NOMBRE	Ensanche 2 zona de Dinópolis

AMBITO Y DESCRIPCION
Situado en la zona sudoeste del núcleo urbano al oeste de Dinópolis

SITUACIÓN



GESTION DEL SUELO UE-5 (R)		
Sistema de actuación	Compensación	
Figuras de desarrollo	Proyecto de compensación y proyecto de urbanización	
Nº de etapas	1 etapa	
Plazos (1)	Para finalización de las obras de urbanización	9 años
	Para finalización de las obras, la primera edificación que se construya	10 años
(1) Los plazos se contarán a partir de la aprobación definitiva del PGOU		

PARAMETROS GLOBALES UE-5			
Superficie total (m^2) =	1.608	Aprovechamiento objetivo homog. (U.A.) =	800
Nº máximo viviendas =	4	Aprovechamiento medio (homog.) =	0,4975
Nº viviendas VP =	0		
Nº viviendas libres =	4		
Densidad (m^2/hectárea) =	4.975		
Densidad (viv./hectárea) =	25		

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PORMENORIZADO UE-5 (R)					CESIONES DE SUELO UE-5	
Zona de ordenanza	Tipo de vivienda	Edificabilidad (m^2)	Coeficiente homoge-neización	Aprov. objetivo homogeneiz.	Espacios libres (m^2) =	0
					Equipamiento (m^2) =	0
					Viario (m^2) =	568
AI	Viviendas VP	0	0,65	0	Plazas de aparcamiento =	21
	Viviendas libres	800	1	800		
TOTAL		**800**		**800**	**TOTAL (m^2) =**	**568**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-5 (R)

NOMBRE	Ensanche 2 zona de Dinópolis

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACION DE SUELOS		
(% s/ aprovechamiento medio (art. 132 LUA-09/13)			m^2 suelo	%
Público	10%	Cesión usos públicos	568	35,3%
Privado (aprovechamiento subjetivo)	90%	Usos lucrativos	1.040	64,7%

USOS	
USO PRINCIPAL	- Según zona de Normas zonal 6.4
USOS COMPLEMENTARIOS	- Según zona de Normas zonal 6.4
USOS PROHIBIDOS	- Según zona de Normas zonal 6.4

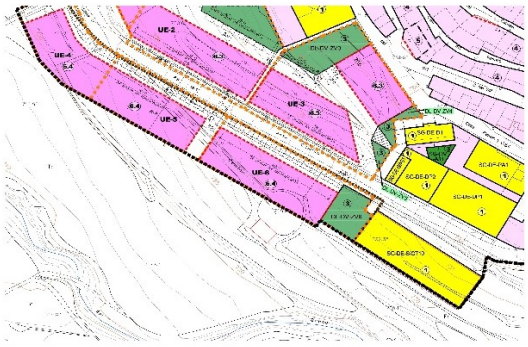
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES Y LOS SERVICIOS PÚBLOCOS
La conservación de las obras de urbanización se llevará a cabo según lo indicado en el artículo 123 de la LUA/14.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RESIDENCIAL)	UE-6 (R)

NOMBRE	Ensanche 3 zona de Dinópolis

AMBITO Y DESCRIPCIÓN
Situado en la zona sudoeste del núcleo urbano al oeste de Dinópolis

SITUACIÓN



GESTIÓN DEL SUELO UE-6 (R)		
Sistema de actuación	Compensación	
Figuras de desarrollo	Proyecto de compensación y proyecto de urbanización	
Nº de etapas	1 etapa	
Plazos [1]	Para finalización de las obras de urbanización	9 años
	Para finalización de las obras, la primera edificación que se construya	10 años
[1] Los plazos se contarán a partir de la aprobación definitiva del PGOU		

PARAMETROS GLOBALES UE-6			
Superficie total (m^2) =	2.171	Aprovechamiento objetivo homog. (U.A.) =	1.000
Nº máximo viviendas =	5	Aprovechamiento medio (homog.) =	0,4606
Nº viviendas VP =	0		
Nº viviendas libres =	5		
Densidad (m^2/hectárea) =	4.606		
Densidad (viv./hectárea) =	23		

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PORMENORIZADO UE-6 (R)					CESIONES DE SUELO UE-6	
Zona de ordenanza	Tipo de vivienda	Edificabilidad (m^2)	Coeficiente homoge-neización	Aprov. objetivo homogeneiz.	Espacios libres (m^2) =	402
					Equipamiento (m^2) =	0
					Viario (m^2) =	470
AI	Viviendas VP	0	0,65	0	Plazas de aparcamiento =	24
	Viviendas libres	1.000	1	1.000		
TOTAL		**1.000**		**1.000**	**TOTAL (m^2) =**	**872**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-6 (R)

NOMBRE	Ensanche 3 zona de Dinópolis

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACIÓN DE SUELOS		
(% s/ aprovechamiento medio (art. 132 LUA-09/13)			m^2 suelo	%
Público	10%	Cesión usos públicos	872	40,2%
Privado (aprovechamiento subjetivo)	90%	Usos lucrativos	1.299	59,8%

USOS	
USO PRINCIPAL	- Según zona de Normas zonal 6.4
USOS COMPLEMENTARIOS	- Según zona de Normas zonal 6.4
USOS PROHIBIDOS	- Según zona de Normas zonal 6.4

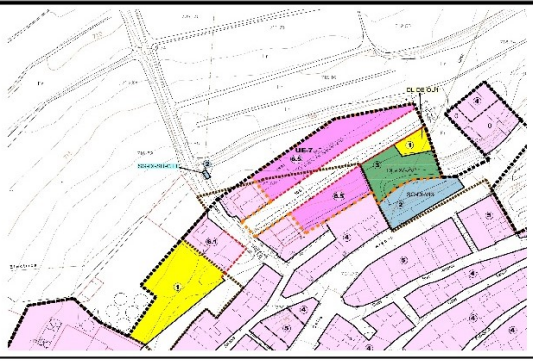
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES Y LOS SERVICIOS PÚBLOCOS
La conservación de las obras de urbanización se llevará a cabo según lo indicado en el artículo 123 de la LUA/14.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RESIDENCIAL)	UE-7 (R)

NOMBRE	Ensanche detrás el hotel

AMBITO Y DESCRIPCION
Situado en la zona noroeste del núcleo urbano detrás del hotel

SITUACIÓN



GESTION DEL SUELO UE-7 (R)		
Sistema de actuación	Obras públicas ordinarias	
Figuras de desarrollo	Proyecto de compensación y proyecto de urbanización	
Nº de etapas	1 etapa	
Plazos [1]	Para finalización de las obras de urbanización	5 años
	Para finalización de las obras, la primera edificación que se construya	6 años
[1] Los plazos se contarán a partir de la aprobación definitiva del PGOU		

PARAMETROS GLOBALES UE-7			
Superficie total (m^2) =	3.392	Aprovechamiento objetivo homog. (U.A.) =	1.979
Nº máximo viviendas =	9	Aprovechamiento medio (homog.) =	0,5834
Nº viviendas VP =	0		
Nº viviendas libres =	9		
Densidad (m^2/hectárea) =	5.834		
Densidad (viv./hectárea) =	27		

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PORMENORIZADO UE-7 (R)					CESIONES DE SUELO UE-7	
Zona de ordenanza	Tipo de vivienda	Edificabilidad (m^2)	Coeficiente homoge-neización	Aprov. objetivo homogeneiz.	Espacios libres (m^2) =	591
					Equipamiento (m^2) =	160
					Viario (m^2) =	991
AI	Viviendas VP	0	0,65	0	Plazas de aparcamiento =	21
	Viviendas libres	1.979	1	1.979		
TOTAL		**1.979**		**1.979**	**TOTAL (m^2) =**	**1.742**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-TOTAL

PARAMETROS GLOBALES DE LAS SIETE (7) UUEE(R)	
Superficie total (m^2) =	18.439
Nº máximo viviendas =	64
Nº viviendas VP =	0
Nº viviendas libres =	64

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PORMENORIZADO					CESIONES DE SUELO	
Zona de ordenanza	Tipo de vivienda	Superficie construida (m^2)	Coeficiente homoge-neización	Aprov. objetivo homogeneiz.	Espacios libres =	2.848
					Equipamiento =	160
					Viario =	5.975
	Viviendas VP	0	0,65	0	Plazas de aparcamiento =	143
	Viviendas libres	11.526	1	11.526		
TOTAL		**11.526**		**11.526**	**TOTAL**	**8.983**

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACION DE SUELOS		
(% s/ aprovechamiento medio (art. 134 LUAr/2009)			m^2 suelo	%
Público	10%	Cesión usos públicos	8.983	48,7%
Privado (aprovechamiento subjetivo)	90%	Usos lucrativos	9.456	51,3%

6. TÍTULO VI – CONDICIONES PARTICULARES

Aunque no se han delimitado sectores de suelo urbanizable en este plan general, se incluye este título ante la eventualidad de que en el futuro se delimite algún sector de suelo urbanizable en una modificación del plan.

Por otra parte, algunos de los sistemas de gestión aquí descrito son aplicables a las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado.

Pueden existir dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbanizable Delimitado:

Aquel cuya sectorización viene prefijada en el plan general.

- Suelo Urbanizable No Delimitado:

El resto del suelo urbanizable.

6.1. Capítulo 1 – Régimen del suelo urbanizable

Las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general.

6.1.1. Derechos

Los propietarios de suelo urbanizable tienen derecho a:

1. Promover la urbanización del suelo urbanizable a través de las formas de gestión de la urbanización previstas en la TRLUA-14, y de conformidad con las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.
2. Ejecutar el planeamiento conforme al régimen de las actuaciones integradas se adquiere por los particulares en virtud de acto expreso de aprobación del programa de compensación o de adjudicación de programa de urbanización, que deben ser publicados.
3. El derecho de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos del TRLUA-14 que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.
4. En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 34 a 36, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 28 del TRLUA-14.

Los titulares podrán usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento, entre tanto no se produzca su transformación.

6.1.2. Deberes

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en que los terrenos estén incluidos, conforme a la ordenación establecida en el correspondiente Plan Parcial y a las reservas mínimas recogidas en el vigente Reglamento de Planeamiento.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, indicados, en su caso.
3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación; y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento parcelas edificables correspondientes al aprovechamiento resultante de aplicar a su superficie el 10% del Aprovechamiento Medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado.

El aprovechamiento medio se determina conforme al artículo 125 del TRLUA-14.

5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
6. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar.

Conforme a la TRLUA-14, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponda como cesión obligatoria.

6.1.3. Aprovechamientos.

En las fichas individualizadas que se incluyen en esta normativa, se establece para cada sector.

6.1.4. Coeficientes de homogeneización.

Con el fin de permitir la ponderación entre sí de los diferentes usos globales que se asignan a cada sector de suelo urbanizable, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Residencial:
  - Vivienda libre: c = 1
  - Vivienda protegida: c = 0,65
- Industrial: c = 0,8

6.1.5. Aprovechamiento medio.

A los efectos de determinar el aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación por parte de los propietarios de los distintos sectores, procede el cálculo del aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable delimitado.

Como en el PGOU no se ha delimitado ningún sector, no se calcula el aprovechamiento medio de este tipo de suelo.

6.2. Capítulo 2 – Condiciones del planeamiento de desarrollo

6.2.1. Requisitos previos.

La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, a saber:

- En el caso de que la ordenación detallada se defina en el plan parcial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
- En caso de que algún plan parcial remita a estudio de detalle la ordenación detallada de un ámbito incluido en él, será precisa la aprobación definitiva de dicho estudio de detalle.

I. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

1. El suelo urbanizable delimitado planteado en el presente plan general se divide en sectores para su ordenación y desarrollo mediante actuaciones independientes, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada sector en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, regulan el desarrollo de cada sector.

2. En tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación pormenorizada que permita la urbanización, no se podrán edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones.

3. Podrá edificarse en suelo urbanizable delimitado, previa aprobación del plan parcial, instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 236 de la TRLUA-14 y con los efectos expresados en el mismo.

4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el plan general, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad. Podrán ejecutarse en todo caso las obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los sistemas generales previstos en el plan general o en un plan o un proyecto de interés general de Aragón.

II. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

1. El desarrollo urbanístico del suelo urbanizable no delimitado establecido por el presente plan general, requiere la previa aprobación del plan parcial correspondiente al sector o los sectores que se definan dentro de cada una de las áreas de suelo urbanizable no delimitado establecidas.

2. En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 34 a 36 del TRLUA-14, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 28 de esa ley.

6.2.2. Gestión.

Estos suelos se desarrollarán a través de actuaciones integradas sobre cada una de las unidades de ejecución delimitadas.

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

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

Cada uno de las cuatro modalidades de gestión se encuentran reguladas en al TRLUA-14.

a) Gestión directa por expropiación (artículo 149)
b) Gestión directa por cooperación (artículo 150)
c) Gestión indirecta por compensación (artículo 151 a 158)
d) Gestión indirecta por urbanizador (artículos 159 a 182)

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada unidad de actuación.

6.2.3. Programación

1. En los supuestos de gestión directa no será precisa la aprobación de programas. El planeamiento que determine la aplicación de la gestión directa deberá incluir, en todo caso, las determinaciones propias de los programas que resulten precisas para la ejecución. Potestativamente, podrá incluir el correspondiente anexo expropiatorio o proyecto de reparcelación, que se entenderán inicialmente aprobados con el acuerdo de aprobación del planeamiento o, en su caso, de la delimitación de la unidad de ejecución.

2. En los supuestos de gestión indirecta, los programas de compensación o alternativas técnicas de programa de urbanización podrán tramitarse simultánea o posteriormente al planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada. Cuando se tramiten simultáneamente, con el acuerdo de aprobación definitiva de dicho pla-

neamiento podrá adoptarse el de aprobación del programa de compensación o el de tramitación en competencia de la alternativa técnica de programa de urbanización.

3. Tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta, cuando la Administración contrate la obra de urbanización o la gestione mediante programa de compensación o de urbanización, le corresponderán las prerrogativas establecidas en la normativa de contratación del sector público. En particular, le corresponderá en todo caso la superior inspección de la obra de urbanización, podrá requerir de la dirección facultativa cuanta información detallada precise para ejercerla, tomar conocimiento de las certificaciones de obra y verificar su ejecución.

6.2.4. Colaboración de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación integrada podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener por objeto colaborar con el municipio en los supuestos de gestión directa, promover la aplicación de la gestión indirecta por compensación hasta la constitución de la junta de compensación, competir por la adjudicación de programas de urbanización o colaborar con el urbanizador.

b) Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa, ya sea la unidad de ejecución tratándose de gestión directa, ya la del ámbito del programa de urbanización si se trata de gestión indirecta.

c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en la letra anterior. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

d) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y derechos que los propietarios fundadores.

2. El propietario único de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución objeto de gestión directa por cooperación o en un programa de urbanización será considerado agrupación de interés urbanístico por ministerio del TRLUA-14.

3. La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública, a la que se incorporarán sus estatutos. Deberá inscribirse, al igual que sus modificaciones, en el Registro de entidades colaboradoras y programas dependiente del Departamento competente en materia de urbanismo.

6.2.5. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

2. Los proyectos de urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una o varias unidades de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto y en ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán, en su caso, conforme a las siguientes reglas:

a) Serán redactados de oficio por el municipio o, en su caso, por el promotor del planeamiento, del programa de compensación o del programa de urbanización junto a los cuales se tramiten por el urbanizador.

b) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde. En caso de silencio municipal la aprobación inicial se entenderá producida por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

c) En el acuerdo de aprobación inicial se acordará la sumisión del expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de veinte días. En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, quien hubiere presentado el proyecto podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta.

d) La aprobación definitiva corresponderá al Alcalde. Cuando los trámites de información pública y audiencia a los interesados se hubieren promovido por iniciativa privada, una vez concluidos, quien hubiere presentado el proyecto podrá solicitar al Alcalde la aprobación definitiva. En cualquier caso, se entenderán definitivamente aprobados los proyectos de urbanización transcurridos dos meses desde la finalización de los trámites de información pública y audiencia a los interesados, cuando hayan sido impulsados por el municipio, o desde el requerimiento realizado por quien los hubiere impulsado, cuando lo hayan sido por iniciativa privada.

5. Los proyectos de urbanización podrán tramitarse y aprobarse conjuntamente y en el mismo procedimiento con el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones integradas o, en su

defecto, con los programas de compensación o urbanización. Su modificación tendrá lugar, en todo caso, por el procedimiento establecido en el apartado anterior.

Los proyectos de urbanización abarcarán la totalidad de cada sector y deberán ajustarse a las previsiones del plan parcial que desarrollen.

6.2.6. Unidades de ejecución

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

2. No podrán delimitarse unidades de ejecución que linden con terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de dichos terrenos.

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

4. La delimitación de unidades de ejecución, cuando no hubieran sido delimitadas mediante los instrumentos señalados en el apartado precedente, así como su modificación o supresión, se llevarán a cabo por el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización.

5. La delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado, mediante la modificación del plan general y la consiguiente aplicación de las obligaciones establecidas en el artículo 25 del TRLUA-14.

6.2.7. Cargas de urbanización

1. Las cargas de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los costes de urbanización regulados en los apartados siguientes y, en la gestión indirecta por urbanizador, además, los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

2. Las cargas de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

3. Los costes de urbanización que han de sufragar los propietarios afectados comprenderán, en su caso, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telecomunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes, programas y proyectos, así como de las restantes obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, en la medida procedente conforme a las correspondientes reglamentaciones. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los planes.

c) El coste de los planes de desarrollo, de los programas de compensación o urbanización y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.

d) En los supuestos de gestión indirecta por urbanizador, el coste de los planes de desarrollo, las alternativas técnicas, los proyectos de urbanización y los demás gastos acreditados, que se abonará, en su caso, a quien hubiese promovido útilmente el planeamiento o alternativa técnica de programa sin resultar adjudicatario.

4. Los costes correspondientes a las actuaciones previstas en el artículo 164.1.e) del TRLUA-14 deberán identificarse de manera precisa y debidamente desglosados, tanto entre sí como en relación con los costes de urbanización que corresponde abonar a los propietarios, y serán sufragados íntegramente por el urbanizador. No obstante, cuando la ejecución de tales actuaciones comporte una minoración de los costes que hubieran debido sufragar igualmente los propietarios de no llevarlas a cabo, deberán éstos abonar en concepto de carga de urbanización cantidad idéntica a la minoración de los costes de urbanización.

5. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción, en su caso, por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

6. El municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios e informe favorable de los servicios técnicos competentes, la modificación de la previsión inicial de costes de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por la propia Administración, la junta de compensación o el urbanizador no hubiera sido posible al elaborarse el proyecto de urbanización.

7. La modificación de los costes de urbanización no podrá afectar en ningún caso al beneficio empresarial o gastos de gestión del urbanizador por la promoción de la urbanización. Asimismo, salvo que presten su conformidad el municipio y propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie afectada, la modificación de los costes de urbanización no podrá implicar un aumento de las cargas de urbanización superior al veinte por ciento de las inicialmente previstas.

8. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas correspondientes a las cargas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos que graven las fincas o disminuyan su valor en venta serán soportados por sus correspondientes propietarios.

6.2.8. Ejecución de sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del plan parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un plan especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante plan parcial como mediante plan especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras siguiendo el procedimiento establecido para ello en el plan general.

6.2.9. Reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración.

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

3. La ejecución del planeamiento exige la determinación de la forma de gestión de la actuación y, en los supuestos establecidos en esta Ley, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

4. Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, supletoriamente se aplicarán a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

6.3. Capítulo 3 – Condiciones específicas de los sectores de suelo urbanizable delimitado

No se establecen condiciones específicas para este tipo de suelo debido a que el PGOU no delimita ningún sector de suelo urbanizable delimitado.

6.4. Capítulo 4 – Condiciones específicas en suelo urbanizable no delimitado

En el PGOU no se han definido zonas de suelo urbanizable no delimitado.

7. TÍTULO VII – NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

7.1. Capítulo 1 – Concepto y categorías

1. Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

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 que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

b) 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.

c) Los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.

d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.

2. En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

7.1.1. Suelo no urbanizable genérico (SNU-G).

Constituirá el suelo no urbanizable genérico el clasificado y calificado como tal por el plan general de ordenación urbana.

En este plan general queda dividido en dos tipos, el primero del cual se subdividide, a su vez, en otras dos (2) subprotecciones:

I. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO - PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL (SNU-G/EN).

1. Fuentes, manantiales y pozos de agua.

SNU-GENFM.

II. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO (SNU-GEP).

1. Agricultura de regadío.

SNU-GEPRG.

2. Agricultura de secano.

SNU-GEPSC.

III. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO – DISTINTO DEL DE PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMA NATURAL Y PRODUCTIVO AGRARIO (SNU-GNEP).

1. Distinto del de protección de los ecosistemas natural y productivo agrario

SNU-GNEP.

7.1.2. Suelo no urbanizable especial (SNU-E).

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b) del TRLUA-14, y en el artículo 16.1, apartado c) cuando el plan general les reconozca este carácter siempre y cuando los valores en ellos concurrentes se hayan puesto de manifiesto en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

Los tipos de protecciones de suelo no urbanizable se han agrupado y designado de acuerdo con la Nota Técnica de Planeamiento (NOTEPA) aprobada mediante Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón.

Se han previsto cuatro tipos de protecciones globales. Estas protecciones agrupan terrenos en función, tanto de la similitud de sus características ecológicas o geográficas, como del tipo de protección que las diferentes áreas necesitan para garantizar su preservación y de la aplicación de limitaciones y servidumbres, y para la protección del dominio público.

Se ha procurado simplificar la definición de estas categorías procurando establecer áreas lo suficientemente grandes y homogéneas como para facilitar una mejor y más sencilla comprensión de su delimitación y, por lo tanto, la determinación y aplicación de la normativa correspondiente.

Queda dividido en las siguientes cuatro (4) protecciones, subdivididas, a su vez, en otras subprotecciones:

I. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL (SNU-EEN).

1. Montes de Utilidad Pública.

SNU-EENMP.

2. Red Natura 2000.

SNU-EENRN.

3. Lugares de Interés Geológico.

SNU-EENLG.

II. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL (SNU-EPC).

1. Yacimientos arqueológicos y paleontológicos y bienes de interés cultural (SNU-EPC).

III. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE RIESGOS (SNU-ER).

1. Conducción de hidrocarburos y electricidad.

SNU-ERHE.

IV. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS (SNU-ESE).

1. Sistema de comunicación e infraestructuras.

SNU-ESESC.

2. Cauces públicos.

SNU-ESECP.

3. Vías pecuarias.

SNU-ESEVP.

7.2. Capítulo 2 – Descripción de las protecciones de SNU-G

1. Protección del ecosistema natural - Fuentes, manantiales y pozos de agua [SNU-GENFM].

Se trata de conservar una serie de elementos singulares del patrimonio tradicional relacionado con el ciclo del agua como fuentes, manantiales y pozos, de manera que se conserve sin urbanizar el elemento concreto y una banda de protección alrededor.

Los objetivos de protección para este tipo de suelos son los siguientes:

- Mantenimiento y conservación de ciertos elementos singulares propios de los usos tradicionales relacionados con el ciclo del agua.
- Conservación de la función ecológica de fuentes y manantiales de gran importancia para la fauna.

1.1) Ámbito de aplicación

Se han incluido en la clasificación de Suelo No Urbanizable Genérico – Protección del Ecosistema Natural – Fuentes, manantiales y pozos [SNU-GENFM].

La delimitación del ámbito de aplicación se indica en el plano de Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Clasificación del suelo. Son:

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO		
PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL		
FUENTES, MANANTIALES Y POZOS DE AGUA [SNU-GEN_{FM}]		
Numeración	Denominación	Superficie (hectáreas)
SNU-GEN_{FM}-1	Pozo de captación de aguas subterráneas Prados Bajos	3,14
SNU-GEN_{FM}-2	Fuente de les Tosques	3,14
SNU-GEN_{FM}-3	Manantial Virgen de la Fuente	3,14

SNU-GEN$_{FM}$-4	Fuente de les Salses			3,14
SNU-GEN$_{FM}$-5	Fuente dels Avellanes			3,14
SNU-GEN$_{FM}$-6	Fuente de l'Ensonera			3,14
SNU-GEN$_{FM}$-7	Fuente de la Font de les Aigües			3,14
SNU-GEN$_{FM}$-8	Fuente dels Fontanals			3,14
SNU-GEN$_{FM}$-9	Fuente d'En Roda			3,14
SNU-GEN$_{FM}$-10	Fuente de la Solana			3,14
		Total superficie (hectáreas) =		31,40

En los planos se incluyen diez (10) ámbitos de suelo no urbanizable genérico de protección de fuentes, manantiales y pozos de agua que son los indicados en el cuadro anterior.

No obstante, se prevé la protección de otras dos (2) fuentes y de otro (1) manantial que se sitúan en suelo no urbanizable especial.

Por situarse en este tipo de suelo, no se han delimitado ámbitos de suelo no urbanizable genérico porque no pueden haber terrenos con esta clasificación y con la de no urbanizable especial al mismo tiempo.

Se trata de las fuentes dels Canons y Ullál de Mascaró y el manantial de Caldú. Se indican en la serie de planos PO-2.

No obstante, a estos tres elementos se les aplicará la protección prevista en estas normas para las fuentes, manantiales y pozos de agua en suelo no urbanizable genérico en un círculo de 100 m. de radio con centro en ellos.

2. Protección del ecosistema productivo agrario – Agricultura de regadío [SNU-GEPRG].

Incluye los terrenos con cualidades para la producción agraria y que dispone de instalaciones y equipamientos que permiten el regadío.

2.1) Ámbito de aplicación

Se han incluido en la clasificación de Suelo No Urbanizable Genérico – Protección del Ecosistema Productivo Agrario – Agricultura de regadío [SNU-GEPRG].

La delimitación del ámbito de aplicación se indica en el plano de Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Clasificación del suelo. Son:

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO		
PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO		
AGRICULTURA DE REGADÍO [SNU-GEP$_{RG}$]		
Numeración	Denominación	
SNU-GEP$_{RG}$-1	Protección agricultura de regadío 1	

3. Protección del ecosistema productivo agrario – Agricultura de secano [SNU-GEPSC].

Incluye los terrenos con cualidades para la producción agraria y que no dispone de instalaciones y equipamientos que permiten el regadío.

3.1) Ámbito de aplicación

Se han incluido en la clasificación de Suelo No Urbanizable Genérico – Protección del Ecosistema Productivo Agrario – Agricultura de secano [SNU-GEPSC].

La delimitación del ámbito de aplicación se indica en el plano de Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Clasificación del suelo. Son:

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO		
PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO		
AGRICULTURA DE SECANO [SNU-GEP$_{SC}$]		
Numeración	Denominación	
SNU-GEP$_{SC}$-1	Protección agricultura de secano 1	
SNU-GEP$_{SC}$-2	Protección agricultura de secano 2	
SNU-GEP$_{SC}$-3	Protección agricultura de secano 3	
SNU-GEP$_{SC}$-4	Protección agricultura de secano 4	

4. Suelo no urbanizable genérico distinto del de protección de los ecosistemas natural y productivo agrario [SNU-GNEP].

Incluye todos los terrenos clasificados como no urbanizable genérico distintos a los incluidos en la protección del ecosistema productivo agrario.

4.1) Ámbito de aplicación

Se han incluido en la clasificación de Suelo No Urbanizable Genérico sin ninguna otra particularidad.

La delimitación del ámbito de aplicación se indica en el plano de Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Clasificación del suelo.

7.3. Capítulo 3 – Descripción de las protecciones de SNU-E

1. Protección de Montes de Utilidad Pública [SNU-EENMP].

Según el artículo 33 de la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón, los montes demaniales y los protectores tendrán la condición de suelo no urbanizable especial en el correspondiente planeamiento urbanístico. Dentro de los demaniales se encuentran los Montes de Utilidad Pública.

Por lo tanto, estos montes gozan de protección emanada de su legislación sectorial.

1.1) Ámbito de aplicación

Se han incluido en la clasificación de Suelo No Urbanizable Especial – Protección del Ecosistema Natural – Montes de Utilidad Pública [SNU-EENMP].

La delimitación del ámbito de aplicación se indica en el plano de Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Clasificación del suelo. Son:

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL	
MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA [SNU-EEN_{MP}]	
Numeración	Denominación
SNU-EEN_{MP}-1	TE-260 Barranco Enferri, Umbría de Orons, Viñosa y Umbría de Arrufat
SNU-EEN_{MP}-2	TE-261 Les Faises
SNU-EEN_{MP}-3	TE-262 Marrocals, Salts, Faisa de Morera, Racó de Giles, Parrets y Cambra del Moro
SNU-EEN_{MP}-4	TE-263 Palanc
SNU-EEN_{MP}-5	TE-264 La Tosa
SNU-EEN_{MP}-6	TE-265 Tosal Gros y Regachel
SNU-EEN_{MP}-7	TE-266 Single de San Chaume
SNU-EEN_{MP}-8	TE-267 Valdemaría
SNU-EEN_{MP}-9	TE-260A Comunet y Coves Roches

La protección asignada a estos suelos, siempre desde el punto de vista urbanístico, es aquella que permite compatibilizar su conservación con las actividades tradicionales, las educativas y recreativas, permitiéndose, además, un modelo de desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

Se tendrá en cuenta, además, la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.

2. Protección de Red Natura 2000 [SNU-EENRN].

Dentro de esta categoría se incluyen una serie de enclaves que por su significancia ecológica y/o paisajística, por su singularidad y por su fragilidad, merecen una consideración específica de cara a su especial protección.

Al tratarse de enclaves singulares dotados de alta calidad ecológica y paisajística, su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente como ganadería, actividades forestales, así como usos turísticos sin desarrollo de infraestructuras.

Se incluyen un (1) Lugares de Interés Comunitario (LIC) y una (1) Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), que son:

2.1) Ámbito de aplicación

Se han incluido en la clasificación de Suelo No Urbanizable Especial – Protección del Ecosistema Natural – Red Natura 2000 [SNU-EENRN].

La delimitación del ámbito de aplicación se indica en el plano de Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Clasificación del suelo. Son:

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL	
RED NATURA 2000 [SNU-EEN_{RN}]	
Numeración	Denominación
SNU-EEN_{RN}1	LIC ES2420119 Els Ports de Beseit

$SNU\text{-}EEN_{RN}2$	ZEPA ES0000307 Puertos de Beceite	

3. Protección de Lugares de Interés Geológico [SNU-EENLG].

El marco jurídico que los regula es 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 régimen de los usos se regula en este decreto.

En el término municipal existe un Lugar de Interés Geológico.

3.1) Ámbito de aplicación

Se ha incluido en la clasificación de Suelo No Urbanizable Especial – Protección del Ecosistema Natural – Lugares de Interés Geológico [SNU-EENLG].

La delimitación del ámbito de aplicación se indica en el plano de Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Clasificación del suelo. Es:

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL		
PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL		
LUGARES DE INTERÉS GEOLÓGICO [$SNU\text{-}EEN_{LG}$]		
Numeración	Denominación	
$SNU\text{-}EEN_{LG}$-1	PIG-98 Peñas del Masmut	

4. Protección del patrimonio cultural (SNU-EPC).

Conforme a:

• Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

• Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Los terrenos en los que se sitúan bienes culturales como son los inmuebles declarados bienes de interés cultural con las figuras de zona arqueológica o zona paleontológica, como los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, se clasifican como suelo no urbanizable especial, siempre que no se encuentren en terrenos clasificados como suelo urbano. Además de cada bien, se clasifica con la categoría de suelo no urbanizable especial su entorno de protección.

En primer lugar, en este apartado se describen los bienes culturales emplazados fuera del suelo urbano y la forma de protegerlos.

En otro capítulo de estas Normas Urbanísticas se fijan las protecciones de los bienes culturales situados en suelo urbano.

Los bienes culturales presentes fuera del suelo urbano que la legislación indicada en forma precedente señala como clasificables como no urbanizable especial, son:

- Yacimientos arqueológicos.
- Yacimientos paleontológicos.
- BIC Santuario de la Virgen de la Fuente.
- BIC Castillo de Peñarroya de Tastavins.

Según el Sistema de Información del Patrimonio Cultural Aragonés existen siete (7) yacimientos arqueológicos en el término municipal.

Por otra parte, en respuesta a consulta realizada por el equipo redactor, el Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se suministró la delimitación del yacimiento paleontológico Arsis, el único presente en el municipio, y la del castillo y su entorno de protección.

4.1) Ámbito de aplicación

Los yacimientos arqueológicos, el yacimiento paleontológico y los BICs Santuario de la Virgen de la Fuente y castillo de Peñarroya y sus entornos de protección, se han incluido en la clasificación de Suelo No Urbanizable Especial – Protección del Patrimonio Cultural [SNU-EPC].

La delimitación del ámbito de aplicación de cada uno de ellos se indica en el plano de Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Clasificación del suelo. Son:

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL [SNU-EPC]		
Numeración	Denominación	
SNU-EPC-1	Yacimiento arqueológico Cueva del val de la Peña	
SNU-EPC-2	Yacimiento arqueológico Vilasans	
SNU-EPC-3	Yacimiento arqueológico Els Comellars	
SNU-EPC-4	Yacimiento arqueológico Fosa común	
SNU-EPC-5	Yacimiento arqueológico La Moleta	

SNU-EPC-6	Yacimiento arqueológico Cova Amagada
SNU-EPC-7	Yacimiento arqueológico La Umbría
SNU-EPC-8	Yacimiento paleontológico Arsis
SNU-EPC-9	Bien de Interés Cultural Santuario de la Virgen de la Fuente
SNU-EPC-10	Bien de Interés Cultural Castillo de Peñarroya de Tastavins

5. Protección de riesgos - Conducción de hidrocarburos y electricidad [SNU-ERHE].

La clasificación como suelo no urbanizable especial por riesgos de conducción de hidrocarburos y electricidad pretende prevenir y evitar los usos y actividades con riesgo para las personas y los bienes en la zona de emplazamiento de las mismas.

Existen algunas líneas aéreas de alta tensión que surcan el término municipal.

Por tanto, la protección pretende los objetivos siguientes:

• Evitar los riesgos para las personas que desempeñen actividades bajo estas líneas y en sus proximidades.

5.1) Ámbito de aplicación

Se indica en el plano Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Sistemas generales y afecciones sectoriales donde, además, se ha indicado la zona de protección.

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
PROTECCIONES DE RIESGOS	
CONDUCCIÓN DE HIDROCARBUROS Y ELECTRICIDAD [SNU-ER_{HE}]	
Numeración	Denominación
SNU-ER_{HE}-1	Líneas eléctricas de alta tensión 1
SNU-ER_{HE}-2	Líneas eléctricas de alta tensión 2

6. Protecciones sectoriales y complementarias - Protección del sistema de comunicación e infraestructuras [SNU-ESESC].

6.1) Protección de carreteras

La protección de las carreteras está regulada por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

En el término municipal de Peñarroya de Tastavins se ubican dos (2) carreteras.

6.2) Ámbito de aplicación

Se han incluido en la clasificación de Suelo No Urbanizable Especial – Protecciones Sectoriales y Complementarias – Protección del Sistema de Comunicación e Infraestructuras [SNU-ESESC].

La delimitación del ámbito de aplicación se indica en el plano de Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Clasificación del suelo. Son:

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS	
SISTEMA DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS [SNU-ESE_{SC}]	
Numeración	Denominación
SNU-ESE_{SC}-1	Ctra. TE-V-3360 Provincial, de ctra. A-1414 a Peñarroya de Tastavins
SNU-ESE_{SC}-2	Ctra. CV-110 Local, de Peñarroya de Tastavins a Herbés

7. Protecciones sectoriales y complementarias - Protección de cauces públicos [SNU-ESECP].

La legislación que regula la protección de los cauces es el 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 Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Por el término municipal de Peñarroya de Tastavins discurren diecisiete (17) cauces públicos importantes.

7.1) Ámbito de aplicación

Se han incluido en la clasificación de Suelo No Urbanizable Especial – Protecciones Sectoriales y Complementarias – Cauces Públicos [SNU-ESECP].

La delimitación del ámbito de aplicación se indica en el plano de Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Clasificación del suelo. Son:

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL
PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS

CAUCES PÚBLICOS [SNU-ESE_{CP}]	
Numeración	Denominación
SNU-ESE_{CP}-1	Río Tastavins
SNU-ESE_{CP}-2	Barranco de la Virgen
SNU-ESE_{CP}-3	Barranco del Sonc
SNU-ESE_{CP}-4	Barranco de los Prados
SNU-ESE_{CP}-5	Barranco de las Higueras
SNU-ESE_{CP}-6	Barranco del Caldú
SNU-ESE_{CP}-7	Río de los Prados
SNU-ESE_{CP}-8	Barranco de Moyóns
SNU-ESE_{CP}-9	Barranco de Enferril
SNU-ESE_{CP}-10	Barranco de Escresola
SNU-ESE_{CP}-11	Barranco del Coll
SNU-ESE_{CP}-12	Barranco de los Tormos
SNU-ESE_{CP}-13	Barranco de Escalona
SNU-ESE_{CP}-14	Barranco de Falagueres
SNU-ESE_{CP}-15	Barranco de la Manzana
SNU-ESE_{CP}-16	Barranco de los Prados Bajos
SNU-ESE_{CP}-17	Barranco de la Vuelta o de las Rabosas

8. Protecciones sectoriales y complementarias - Protección de vías pecuarias [SNU-ESEVP].

Conforme a:

a) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias

b) Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón

Se clasifican como suelo no urbanizable especial, protección de vías pecuarias, las existentes en el término municipal cuyo número asciende a veintisiete (27). Son:

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS	
VÍAS PECUARIAS [SNU-ESE_{VP}]	
Numeración	Denominación
SNU-ESE_{VP}-1	Paso de ganados de Fuentespalda a Hervés
SNU-ESE_{VP}-2	Paso de ganados de Peñarroya de Tastavins a la Ermita Virgen de la Fuente
SNU-ESE_{VP}-3	Paso de ganados de la carretera de Hervés
SNU-ESE_{VP}-4	Paso de ganados de Peñarroya a la Noria de Gabich
SNU-ESE_{VP}-5	Paso de ganados del límite de provincia con Castellón a Tortosa
SNU-ESE_{VP}-6	Camino de Vallibona
SNU-ESE_{VP}-7	Paso de los Alfangasos a la provincia de Castellón
SNU-ESE_{VP}-8	Paso de ganados del Coll de la Barraca al Camino de Vallibona
SNU-ESE_{VP}-9	Paso de ganados del límite con Castellón (Mas Blanc) a Fuentespalda
SNU-ESE_{VP}-10	Paso de ganados del barranco de la Escresola
SNU-ESE_{VP}-12	Camino de Vall María
SNU-ESE_{VP}-13	Paso de ganados del camino viejo de Fuentespalda
SNU-ESE_{VP}-14	Paso de ganados de "Las Calzaes de Olivé" al caragolet de Nobis

SNU-ESE$_{VP}$-15	Paso de ganados de las Peñas de Masmut
SNU-ESE$_{VP}$-16	Paso de ganado de Las Pedreres a Peñarroya
SNU-ESE$_{VP}$-17	Paso de ganados de la balsa de San Miguel a Casa Chucha
SNU-ESE$_{VP}$-18	Paso de ganados de la Creveta de la Salve al Coll de Andreu
SNU-ESE$_{VP}$-19	Paso de ganados de "Les Espadelles"
SNU-ESE$_{VP}$-20	Paso de ganados Dels Comellars
SNU-ESE$_{VP}$-21	Paso de ganados de los Horts Tancats al maset de Potó
SNU-ESE$_{VP}$-22	Paso de ganados del camino viejo de Torre de Arcas
SNU-ESE$_{VP}$-23	Paso de ganados del camino viejo de Monroyo al paso de Hubés a la Escresola
SNU-ESE$_{VP}$-24	Paso de ganados de la carretera de Hervés a la canal de Presio
SNU-ESE$_{VP}$-25	Paso de ganados de la balsa de San Miguel a Les Marrades
SNU-ESE$_{VP}$-26	Paso de ganados del Cap de las Solanes al barranco del Sauc
SNU-ESE$_{VP}$-27	Paso de ganados del barranco del Sauc

7.4. Capítulo 4 – Otras protecciones en SNU

Existen otras protecciones en suelo no urbanizable que se refieren a servicios urbanos.

1. Protección de líneas de telecomunicaciones

Existen algunas líneas de telecomunicaciones en el término municipal.

1.1) Ámbito de aplicación

Se indica en el plano Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Sistemas generales y afecciones sectoriales donde, además, se ha señalado la zona de protección.

Por otra parte, está en vigor el Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se estableció un régimen de protección para el águila-azor perdicera (Hieraaetus fasciatus) en Aragón, y se aprobó el plan de recuperación.

El ámbito de aplicación del decreto y del plan de recuperación afecta a una amplia zona que supera el 50% de la extensión del término municipal y que se sitúa en la parte oriental. El ámbito afectado se señala en el plano PI-2.1 – Plano de usos del suelo.

Lo mismo sucede con el Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, Austropotamobius pallipes, y se aprueba el Plan de Recuperación. En este caso, afecta a todo el municipio.

De esta forma, deberán atenderse y darse cumplimiento a los dos decretos señalados en lo que respecta a las actuaciones previstas en los respectivos planes de recuperación.

7.5. Capítulo 5 – Régimen del suelo no urbanizable

7.5.1. Régimen estatutario de la propiedad del suelo no urbanizable.

La TRLUA-14, establece las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de la Comunidad Autónoma de Aragón.

I. DERECHOS.

A. Los propietarios del suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

B. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 242 del TRLUA-14, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés.

II. DEBERES.

Los propietarios de terrenos situados en esta clase de suelo estarán obligados a:

A. Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

B. Permitir a la Administración Pública competente la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran.

C. Respetar el régimen específico determinado para cada categoría de suelo no urbanizable en el presente Título del plan general.

D. Las actuaciones que se realicen sobre Dominio Público Hidráulico o zona de policía de cauces, deberán obtener la preceptiva autorización administrativa del organismo de cuenca.

7.5.2. Régimen de situaciones preexistentes.

I. FUERA DE ORDENACIÓN.

Se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable:

A. Los señalados como prohibidos para cada clase de suelo en la presente normativa.

B. Los emplazados en terrenos que, conforme al presente plan general, deban ser objeto de cesión o expropiación.

C. Construcciones e instalaciones para las que se prevea expresamente su demolición.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetas al régimen establecido en la presente normativa.

II. USOS DISCONFORMES.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva del presente plan general que, aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido en la presente normativa.

III. LICENCIA Y AUTORIZACIÓN PREVIA.

Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en suelo no urbanizable que sean compatibles con las determinaciones establecidas por el planeamiento para esta clase de suelo, así como aquellas que tengan la consideración de disconformes, están sujetas a licencia municipal para su legalización, y necesitarán la previa autorización del Consejo Provincial de Urbanismo en los supuestos establecidos en el artículo 35 del TRLUA-14.

7.5.3. Infraestructuras y sistemas generales.

En los planos de ordenación y de infraestructuras del presente plan general se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del suelo no urbanizable.

7.5.4. Incendio o agresión ambiental.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución ambiental, debiendo el departamento competente en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

7.5.5. Licencias, autorizaciones y otros requisitos.

I. AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Según el artículo 34 del TRLUA-14:

1. En suelo no urbanizable genérico, los municipios podrán autorizar, mediante el título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y/o ganaderas y, en general, a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

b) Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

2. 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 existe la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al artículo 242.2 del TRLUA-14.

A estos efectos, y salvo que el plan general o directrices de ordenación territorial establezcan condiciones más severas, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 m. de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

En caso de cumplimiento de las condiciones anteriormente señaladas, y salvo que el planeamiento establezca condiciones urbanísticas más 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 que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.

II. AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO MEDIANTE AUTORIZACIÓN ESPECIAL

Según el artículo 35 del TRLUA-14:

1. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público 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.

b) 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 34 del TRLUA-14.

c) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

En este tipo de actuaciones y salvo que el plan general establezca lo contrario, no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas previsto en el artículo 34.2.

El plan general establecerá los parámetros urbanísticos aplicables a estas actuaciones y establecerá un porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable que no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen. En municipios sin planeamiento se estará a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo, las normas subsidiarias de aplicación o las directrices de ordenación territorial; y, en defecto de regulación, se podrá aprobar un plan especial independiente que regule los parámetros de aplicación.

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.

En ningún caso esta dotación de infraestructuras alterará la clasificación como suelo no urbanizable del núcleo.

2. No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.

III. PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL.

Según el artículo 36 del TRLUA-14:

1. El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el municipio, expresando en todos los casos la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la inca en que se pretenda construir, relejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

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 estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de

forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada.

Si se refiere a obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, justificación de la conveniencia y alcance de la rehabilitación o renovación, así como de las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse y de la adaptación al paisaje, analizando el posible impacto paisajístico que pudiesen ocasionar, así como las determinaciones que puedan derivarse de la aplicación del planeamiento territorial.

Si se refiere a la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, deberá justificarse título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística cuando proceda, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela. Asimismo, se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.2.

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública por plazo de veinte días hábiles y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo de dos meses.

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente que valorará el resultado del trámite de información pública e informes, los intereses públicos concurrentes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación. Salvo tramitación simultánea, el interesado deberá obtener el posterior título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.

2. Realizados los trámites o habiendo transcurrido los plazos señalados en el apartado b) anterior, el órgano municipal competente dispondrá de un plazo de dos meses para resolver y notificar al interesado la resolución que ponga in al procedimiento de autorización especial.

Para los supuestos en que, emitido informe favorable por el Consejo Provincial de Urbanismo, el órgano municipal competente no resolviera y notificara en el plazo de dos meses, se entenderá obtenida la autorización. Si el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo es desfavorable y el órgano municipal competente no resuelve en el plazo de dos meses, se entenderá desestimada la autorización.

3. En caso de inactividad municipal, transcurridos dos meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo, comunicándolo al municipio.

IV. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

1. 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.

2. 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 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 apartados precedentes.

V. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; de protección ambiental, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

7.6. Capítulo 6 – Condiciones particulares de los usos en suelo no urbanizable

7.6.1. Introducción.

En este capítulo se regulan los usos en suelo no urbanizable.

En forma complementaria, es necesario consultar el catálogo de paisaje de este PGOU donde se regulan también los usos en función de los ámbitos de paisaje definidos para los cuales se establece una regulación de los usos en función de su calidad.

Debido a que la delimitación de los distintos ámbitos del paisaje realizada en el catálogo, no coinciden con las delimitaciones de las distintas clases y categorías de suelo no urbanizable, las limitaciones a los usos que regula aquel catálogo no pueden integrarse en la regulación de usos incluida en este capítulo y, por lo tanto, deben consultarse en forma complementaria.

Asimismo, hay que tener en cuenta los ámbitos de riesgo de incendio forestal medio y alto definidos en la Orden DRS/152/2017, de 17 de julio, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal.

Para las actividades y usos que prevean desarrollarse en estos ámbitos, de medio y alto riesgo de incendio forestal, en el proceso de tramitación de la autorización correspondiente, deberá solicitarse informe al Servicio de Seguridad y Protección Civil del Departamento de Presidencia del Gobierno de Aragón.

Los ámbitos de riesgo medio y alto del término municipal se indican en el plano PI-7 – Mapa de riesgos de incendios forestales de este PGOU.

Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (artículo 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas), quien durante su tramitación recabará informe del Órgano ambiental competente.

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.

Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

Por otra parte, cualquier nueva actuación en suelo no urbanizable deberá quedar fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados.

7.6.2. Tipos de usos en suelo no urbanizable genérico.

Como norma general, se definen seguidamente los usos permitidos en suelo no urbanizable genérico. Algunos de estos usos no están permitidos según el tipo de suelo no urbanizable genérico de que se trate.

Por otra parte, se limitará al máximo la tala de árboles para favorecer la conservación de las masas forestales en suelo no urbanizable genérico, y para evitar la afección a la vegetación y a la flora.

De este modo, en el tramitación de la licencia se exigirá que la tala de árboles sea la indispensable para emplazar las obras o actividades permitidas en cada tipo de suelo no urbanizable genérico, debiendo justificarse detalladamente las razones y el ámbito de esa actuación.

1. Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones agrarias de carácter productivo, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación, tales como:
   - Cultivo agrícola de regadío
   - Cultivo agrícola de secano
   - Praderas
   - Pastizales
   - Plantaciones forestales
   - Obras y mejoras agrícolas
   - Invernaderos
   - Retiro o cobertizo agrícola
2. Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones ganaderas de carácter productivo, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación.
3. Instalaciones de interés público:
   - Observatorios o centros de investigación vinculados al medio ambiente natural o a enseñanzas agrarias.
   - Centros de instalaciones deportivas o de esparcimiento y recreo vinculados a la naturaleza.
   - Establecimientos hosteleros, hoteles y viviendas de turismo rural en masías rehabilitadas y en otras edificaciones rurales.
   - Vertederos, y plantas de tratamiento de residuos.
   - Depósitos de combustibles y otros productos peligrosos.
   - Infraestructuras e instalaciones de servicios públicos, tales como producción y suministro de energía eléctrica, gas, televisión, radio o estaciones de telecomunicaciones que deban emplazarse en suelo no urbanizable.
   - Campings.
   - Albergues, refugios y demás edificaciones vinculadas a la explotación pública de los montes o de las actividades deportivas de montaña.
4. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación, tales como:
   - Las provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure la misma
   - Depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas
   - Talleres de reparación ligados a las carreteras
   - Puestos de socorro y primeros auxilios ligados a las carreteras
   - Estaciones de servicio y gasolineras
   - Usos hoteleros ligados a las carreteras, incluyendo la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación
5. Vivienda unifamiliar aislada de nueva planta en todos los casos.
6. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural como:

• Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones de los recursos naturales o relacionadas con el medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
• Construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural.
• Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales.
• Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de combustibles sólidos.
• Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de chatarras
• Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
• Industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

7. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública e interés social y contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales.

8. Obras de renovación y rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tipo masías o similares. Las construcciones renovadas o rehabilitadas podrán destinarse a vivienda unifamiliar, hoteles, establecimientos que presten servicios hosteleros o vivienda de turismo rural.

7.6.3. Usos admitidos y prohibidos según categorías y tipos de suelo no urbanizable genérico.

7.6.3.1. Suelo no urbanizable genérico – Protección del ecosistema natural – Fuentes, manantiales y pozos de agua [SNU-GENFM]

I. USOS PERMITIDOS

1. Uso agrícola en terrenos de cultivo.
2. Uso ganadero extensivo compatible con la conservación de estos lugares.
3. Proyectos y actividades de restauración o conservación de la vegetación.
4. Obras públicas e infraestructuras para prevenir riesgos naturales.
5. Proyectos, usos y actividades relacionados con las labores de conservación del medio ambiente.
6. Apertura de nuevas pistas y caminos para uso de estos lugares que deberán quedar integrados en el paisaje.
7. Vallados y cercados temporales para la protección de los elementos a proteger y para las labores de restauración.
8. Obras de renovación y rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tipo masías o similares. Las construcciones renovadas o rehabilitadas podrán destinarse a vivienda unifamiliar, hoteles, establecimientos que presten servicios hosteleros o vivienda de turismo rural.

II. USOS PROHIBIDOS

1. Nuevas roturaciones para su cultivo excepto de antiguos campos.
2. Explotaciones ganaderas intensivas.
3. Vivienda unifamiliar aislada de nueva planta.
4. Uso y actividad industrial, naves de todo tipo, almacenaje temporal de materiales, etc.
5. Usos y actividades dedicados a la explotación de recursos naturales.
6. Instalación de tratamiento o eliminación de residuos y vertederos.
7. Todos los demás no autorizables por que puedan afectar de forma significativa a la conservación de estos lugares.

III. NORMATIVA PARTICULAR

Cualquier uso o actuación deberá ser compatible con el adecuado mantenimiento y conservación de los objetivos de protección de estos suelos.

No se podrá autorizar ningún uso o actuación que altere su estructura y extensión, o reduzca o pueda reducir su funcionamiento hidrológico, o el aporte natural de agua y su calidad.

Se prohíbe el uso de estas áreas como lugares de acopio, almacenamiento o vertido de materiales que supongan un riesgo para la calidad de las aguas.

7.6.3.2. Suelo no urbanizable genérico – Protección del ecosistema productivo agrario – Agricultura de regadío [SNU-GEPRG]

I. USOS PERMITIDOS

1. Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones agrarias de carácter productivo, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación, tales como:

• Cultivo agrícola de regadío
• Cultivo agrícola de secano
• Praderas
• Pastizales
• Plantaciones forestales
• Obras y mejoras agrícolas

- Retiro o cobertizo agrícola
- Invernaderos

2. Vivienda unifamiliar aislada, hoteles, establecimientos de servicios hosteleros y vivienda de turismo rural, solo en edificaciones producto de la rehabilitación de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural como son, entre otras, las masías.

II. USOS PROHIBIDOS

1. Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones ganaderas de carácter productivo, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación.

2. Instalaciones de interés público:

- Observatorios o centros de investigación vinculados al medio ambiente natural o a enseñanzas agrarias.
- Centros de instalaciones deportivas o de esparcimiento y recreo vinculados a la naturaleza.
- Vertederos, y plantas de tratamiento de residuos.
- Depósitos de combustibles y otros productos peligrosos.
- Infraestructuras e instalaciones de servicios públicos, tales como producción y suministro de energía eléctrica, gas, televisión, radio o estaciones de telecomunicaciones que deban emplazarse en suelo no urbanizable.

3. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación, tales como:

- Las provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure la misma
- Depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas
- Talleres de reparación ligados a las carreteras
- Puestos de socorro y primeros auxilios ligados a las carreteras
- Estaciones de servicio y gasolineras
- Usos hoteleros ligados a las carreteras, incluyendo la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación

4. Vivienda unifamiliar aislada, hoteles, establecimientos que presten servicios hosteleros y viviendas de turismo rural, de nueva planta en todos los casos.

5. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural como:

- Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones de los recursos naturales o relacionadas con el medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural.
- Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales.
- Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de combustibles sólidos.
- Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de chatarras
- Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

7.6.3.3. Suelo no urbanizable genérico – Protección del ecosistema productivo agrario – Agricultura de secano [SNU-GEPSC]

I. USOS PERMITIDOS

1. Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones agrarias de carácter productivo, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación, tales como:

- Cultivo agrícola de regadío
- Cultivo agrícola de secano
- Praderas
- Pastizales
- Plantaciones forestales
- Obras y mejoras agrícolas
- Invernaderos
- Retiro o cobertizo agrícola.

2. Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones ganaderas de carácter productivo, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación.

3. Instalaciones de interés público:

- Observatorios o centros de investigación vinculados al medio ambiente natural o a enseñanzas agrarias.
- Centros de instalaciones deportivas o de esparcimiento y recreo vinculados a la naturaleza.
- Establecimientos hosteleros en masías rehabilitadas y en otras edificaciones rurales.
- Vertederos, y plantas de tratamiento de residuos.

• Depósitos de combustibles y otros productos peligrosos.

• Infraestructuras e instalaciones de servicios públicos, tales como producción y suministro de energía eléctrica, gas televisión, radio o estaciones de telecomunicaciones que deban emplazarse en suelo no urbanizable.

4. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural como:

• Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones de los recursos naturales o relacionadas con el medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

• Construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural.

5. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación, tales como:

• Las provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública

• Depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas

• Talleres de reparación ligados a las carreteras

• Puestos de socorro y primeros auxilios ligados a las carreteras

• Estaciones de servicio y gasolineras

• Usos hoteleros ligados a las carreteras, incluyendo la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación

6. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública e interés social y contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales.

7. Obras de renovación y rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tipo masías o similares. Las construcciones renovadas o rehabilitadas podrán destinarse a vivienda unifamiliar, hoteles, establecimientos que presten servicios hosteleros o vivienda de turismo rural.

I. USOS PROHIBIDOS

1. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural como:

• Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales.

• Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de combustibles sólidos.

• Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de chatarras

• Industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

2. Vivienda unifamiliar aislada, hoteles, establecimientos de servicios hosteleros y viviendas de turismo rural. En todos los casos, en edificaciones de nueva planta.

7.6.3.4. Suelo no urbanizable genérico distinto del de protección de los ecosistemas natural y productivo agrario[SNU-GNEP]

I. USOS PERMITIDOS

Todos los indicados en el apartado 7.6.2 - Tipos de usos en suelo no urbanizable genérico.

7.6.4. Tipos de usos en suelo no urbanizable especial.

Como norma general, se definen seguidamente los usos autorizables en suelo no urbanizable especial que son los previstos en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña (en adelante, Directrices del Matarraña), aprobadas mediante Decreto 205/2008, de 21 de octubre del Gobierno de Aragón. Se exceptúan las viviendas unifamiliares aisladas, hoteles, establecimientos de servicios hosteleros y viviendas de turismo rural, todos ellos de nueva planta, que quedan prohibidos por el PGOU.

Además de estos usos, en cada categoría de suelo no urbanizable especial que se describen más adelante, se señalan otros permitidos por la legislación sectorial y que el PGOU asume como autorizables.

Usos y actividades autorizables en suelo no urbanizable especial:

1. Actividades de interés público, construcciones e instalaciones vinculadas a la conservación o entretenimiento de las obras públicas, o vinculadas al medio rural, que precisen emplazarse en suelo no urbanizable especial.

Son las descritas y con las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Directrices del Matarraña.

2. Rehabilitación de masías y construcciones antiguas.

Son los descritos y con las condiciones establecidas en el artículo 27 de las Directrices del Matarraña.

3. Otros usos.

Son los descritos y con las condiciones establecidas en el artículo 28 de las Directrices del Matarraña.

4. Usos en territorio LIC y ZEPA.

Todas las actividades anteriores que se prevea realizar en suelo no urbanizable especial incluido en un LIC o ZEPA, estarán sometidas a informe vinculante del Departamento competente en materia de medio ambiente, sin perjuicio de la normativa medioambiental aplicable (artículo 29 de las Directrices del Matarraña).

7.6.4.1. Protección de Montes de Utilidad Pública.

I. USOS PERMITIDOS

1. Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones agrarias de carácter productivo, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación, tales como:

- Cultivo agrícola de regadío
- Cultivo agrícola de secano
- Praderas
- Pastizales
- Plantaciones forestales
- Obras y mejoras agrícolas
- Retiro o cobertizo agrícola

2. Actividades de interés público, construcciones e instalaciones vinculadas a la conservación o entretenimiento de las obras públicas, o vinculadas al medio rural, que precisen emplazarse en suelo no urbanizable especial, descritos y con las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Directrices del Matarraña.

3. Obras de renovación y rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tipo masías o similares. Las construcciones renovadas o rehabilitadas podrán destinarse a vivienda unifamiliar, hoteles, establecimientos que presten servicios hosteleros o vivienda de turismo rural.

II. USOS PROHIBIDOS

Todos los no incluidos dentro de los permitidos, a excepción de los que permita de forma justificada el órgano gestor de los MUPs en función de los objetivos de gestión y conservación de estos montes con arreglo a lo establecido por la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de montes de Aragón y la Ley 3/2014, de 29 de mayo, por la que se modifica la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.

7.6.4.2. Protección del ecosistema natural - Protección de Red Natura 2000.

Como norma general, y de acuerdo con el artículo 29 – Usos en territorio LIC y ZEPA de las Directrices del Matarraña, todas las actividades que se prevea realizar en suelo no urbanizable especial incluido en un LIC o ZEPA, estarán sometidas a informe vinculante del Departamento competente en materia de medio ambiente, sin perjuicio de la normativa ambiental aplicable.

I. USOS PERMITIDOS

1. Repoblaciones forestales proyectadas según los objetivos descritos en los planes y proyectos del organismo autonómico competente.

2. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.

3. Actividades de interés público, construcciones e instalaciones vinculadas a la conservación o entretenimiento de las obras públicas, o vinculadas al medio rural, que precisen emplazarse en suelo no urbanizable especial, descritos y con las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Directrices del Matarraña.

4. Obras de renovación y rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tipo masías o similares. Las construcciones renovadas o rehabilitadas podrán destinarse a vivienda unifamiliar, hoteles, establecimientos que presten servicios hosteleros o vivienda de turismo rural.

II. USOS PROHIBIDOS Y RESTRICCIONES

1. Se prohíbe, en general, cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, salvo:

a) La reforestación atendiendo a proyectos aprobados por el organismo autonómico competente.

2. Quedan expresamente prohibidos los usos:

1. Almacenes no agrarios.
2. Vivienda unifamiliar aislada de nueva planta.
3. Actividades extractivas.

3. Movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.

4. Desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

5. Vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

6. Instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

7. Vallados y cerramientos opacos de parcelas.

8. Instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

9. La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.

10. Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente.

11. La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.

12. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

13. Instalación de vertederos de residuos sólidos.

14. Cualquier otro uso o actividad no incluida dentro de las permitidas.

7.6.4.3. Protección del ecosistema natural – Lugares de Interés Geológico.

I. USOS PERMITIDOS

1. Con carácter general son usos permitidos aquellos que resulten compatibles con la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna, de los suelos, del paisaje y de la calidad de las aguas; las actividades agropecuarias existentes y cualquier otro uso autorizado previamente.

2. Se consideran usos permitidos las visitas y actividades didácticas y científicas orientadas al conocimiento, divulgación, interpretación y apreciación de los valores naturales, sin perjuicio de posibles restricciones ligadas al mantenimiento de los fines de conservación y mejora del lugar, así como de la salvaguarda de los derechos de la titularidad de los espacios.

3. Cualquier otro uso que no esté específicamente prohibido estará sometido a autorización por parte del órgano ambiental.

4. Obras de renovación y rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tipo masías o similares. Las construcciones renovadas o rehabilitadas podrán destinarse a vivienda unifamiliar, hoteles, establecimientos que presten servicios hosteleros o vivienda de turismo rural.

II. USOS PROHIBIDOS

1. Se considerarán usos o actividades prohibidos todos aquellos que sean incompatibles con las finalidades de protección del Lugar de Interés Geológico y supongan un peligro actual o potencial, directo o indirecto para el citado Lugar o cualquiera de sus elementos o valores.

2. Con carácter general, en los Lugares de Interés Geológico se prohíben los siguientes usos y actuaciones:

a) Las actividades que directa o indirectamente puedan producir la alteración morfológica significativa del Lugar.

b) Las actividades, vertidos sólidos y líquidos de cualquier naturaleza que afecten de forma negativa, directa o indirectamente, a la calidad del aire, el suelo y las aguas superficiales o subterráneas.

c) El otorgamiento de nuevos aprovechamientos mineros en el ámbito del Lugar de Interés Geológico.

d) Las nuevas infraestructuras viarias, energéticas y de telecomunicaciones.

e) La emisión de ruidos que perturben el disfrute público del Lugar, con la excepción de los producidos por las actividades ligadas a aprovechamientos autorizados preexistentes.

f) La publicidad exterior, la colocación de carteles u otros elementos que alteren la percepción del paisaje de forma significativa. Se excluyen expresamente de esta prohibición las señales asociadas a viales y obras, así como las relacionadas con la interpretación del Lugar de Interés Geológico.

7.6.4.4. Protección del patrimonio cultural

1. Las condiciones de los usos de este tipo de protección se incluyen en el Título VIII – Protección del patrimonio cultural de estas Normas Urbanísticas.

7.6.4.5. Protección de riesgos – Conducción de hidrocarburos y electricidad.

Se establece esta protección en proximidades de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión presentes en el término municipal.

Los usos permitidos y prohibidos que se reseñan a continuación se refieren a la zona de servidumbre de vuelo incrementada por una distancia mínima de seguridad.

La zona de servidumbre de vuelo y la distancia mínima de seguridad están definidas en:

- Real Decreto 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.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

I. USOS PERMITIDOS

1. Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped y cultivos silvestres.

2. Jardines sin arbolado y zonas de aparcamiento.

3. Usos recreativos como parques sin arbolado, zonas ajardinadas, áreas adaptadas para paseos y caminos, zonas de descanso, circuitos de excursionismo y de equitación, reservas naturales y de caza, cotos de caza y pesca.

4. Uso ganadero extensivo.
5. Infraestructuras y equipamiento como aparcamiento, caminos, paseos, calles, conducciones y canalizaciones subterráneas.
6. Apertura de nuevas pistas y caminos.
7. Infraestructuras y redes lineales subterráneas: eléctricas, gasoductos, abastecimiento de agua.
8. Vallados y cercados removibles para uso de la actividad agraria.
9. Vinculados a la explotación de recursos naturales. Se permite la extracción de gravas.

II. USOS PROHIBIDOS

1. Todo tipo de construcciones, edificios e instalaciones industriales.
2. Vertederos, instalaciones de residuos.

7.6.4.6. Protección de carreteras

I. USOS PERMITIDOS

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación, tales como:

- Las provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure la misma
- Depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas
- Talleres de reparación ligados a las carreteras
- Puestos de socorro y primeros auxilios ligados a las carreteras
- Estaciones de servicio y gasolineras
- Usos hoteleros ligados a las carreteras, incluyendo la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación

II. USOS PROHIBIDOS

1. Todos otros usos no permitidos expresamente.

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

En los bordes de carreteras nacionales, comarcales o provinciales se establecen las zonas de dominio público, servidumbre y afección cuyos límites vienen definidos en las siguientes tablas:

CARRETERAS AUTONÓMICAS, PROVINCIALES Y MUNICIPALES
Ley 8/1998, de 17 de Diciembre, de Carreteras de Aragón

TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	50 m (3)
Otras carreteras de la Red Básica	3 m	8 m	50 m	General: 18 m (3) Variantes: 50 m
Red comarcal y local.	3 m	8 m	50 m	General: 15 m(3) Variantes: 50 m

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación (o del bordillo o arcén en zona urbana).
(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén o bordillo).
(3) En los tramos de carretera que discurren en proximidad de zonas urbanas la línea límite de edificación se sitúa a una distancia inferior tal como se indica en el plano *Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio – Sistemas generales y afecciones sectoriales.*

De acuerdo con la legislación autonómica vigente en materia de carreteras (Ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón; Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

- 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 ocho (8) m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y tres (3) m. en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

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.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

• 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 veinticinco (25) m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y ocho (8) m. 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, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, 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.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

• 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 cien (100) m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y cincuenta (50) m. en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, 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.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística, y se ajustarán a las establecidas por la Normativa que regula el suelo no urbanizable genérico.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aún de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

• 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.

- A cincuenta (50) m. de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
- A cincuenta (50) m. de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A veinticinco (25) m. de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.
- A dieciocho (18) m. de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.
- A quince (15) m. de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

- Con carácter general, en los tramos de carretera que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de las mismas establecerá la línea límite de edificación a la distancia que permita en sus previsiones el planeamiento urbanístico respectivo (artículo 44.5 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón). En base a éste, en los tramos de carretera que discurren en proximidad de las zonas urbanas de Peñarroya de Tastavins la línea límite de edificación se sitúa a una distancia inferior a las indicadas, tal como se indica en los planos PO-1.3 y PO-1.4.

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.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

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. 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.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

En los casos en los que atraviesen terrenos clasificados como suelo no urbanizable genérico, las zonas de servidumbre y afección tendrán la clasificación de suelo no urbanizable genérico con las limitaciones de uso que impone la Ley 8/1998.

7.6.4.7. Protección de cauces públicos

I. USOS PERMITIDOS

1. Todos pueden, sin necesidad de autorización administrativa y de conformidad con lo que dispongan las leyes y reglamentos, usar de las aguas superficiales, mientras discurran por sus cauces naturales, para beber, bañarse y otros usos domésticos, así como para abrevar el ganado (artículo 50.1 del texto refundido de la Ley de Aguas)

2. La protección, utilización y explotación de los recursos pesqueros en aguas continentales, así como la repoblación acuícola y piscícola, se regulará por la legislación general del Medio Ambiente y, en su caso, por su legislación específica (artículo 50.3 del texto refundido de la Ley de Aguas)

3. Usos especiales siguientes:

a) La navegación y flotación.

b) El establecimiento de barcas de paso y sus embarcaderos.

c) Cualquier otro uso, no incluido en los apartados 1 y 2 precedentes, que no excluya la utilización del recurso por terceros (artículo 51 del texto refundido de la Ley de Aguas)

Estos usos requerirán autorización administrativa previa.

4. Se permite el aprovechamiento de pastos y vegetación arbórea o arbustiva, establecimiento de vados, puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños públicos, para lo que se requerirá la previa concesión o autorización administrativa del organismo de cuenca.

II. USOS PROHIBIDOS

1. Todos otros usos no permitidos expresamente.

Los cauces fluviales, continuos o discontinuos, así como sus márgenes, están sujetos a regímenes específicos definidos en la legislación sectorial de aguas. En el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001) se definen las zonas de dominio público, de servidumbre y policía, así como el régimen aplicable en las mismas. Las distancias establecidas para las zonas de servidumbre y policía son de 5 y 100 metros respectivamente sobre los terrenos que lindan con los cauces. Siempre que no se trate de suelo urbano los terrenos que conforman los cauces serán considerados SNU-E.

A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

a) Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

b) Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de cinco (5) m. de anchura de

servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de cien (100) m. de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del dominio público hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, o en la normativa que lo complemente o sustituya.

Se respetará en las márgenes de los terrenos que lindan con los cauces en toda su extensión longitudinal, la zona de servidumbre de paso de 5 m de achura, quedando con carácter general y salvo causa justificada, expedita de cualquier construcción que impida los usos públicos definidos en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, entre los que se encuentran el paso público peatonal o el desarrollo de determinados servicios.

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce. 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 normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada, quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

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 cien (100) m., contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el artículo 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no requerirán autorización del Organismo de cuenca, siempre que se lleven a cabo de acuerdo con los términos recogidos en este PGOU-S.

No obstante, teniendo en cuenta la redacción que al mencionado artículo 78.1 otorga el RD 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los proyectos derivados del desarrollo de este planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis de ese mismo Reglamento.

Estos artículos hacen mención a los aspectos siguientes:

- Artículo 9 bis: Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural.
- Artículo 9 ter: Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.
- Artículo 9 quáter: Régimen especial en municipios con más de 1/3 de su superficie incluida en la zona de flujo preferente.
- Artículo 14: Zonas inundables.
- Artículo 14 bis: Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.

Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en la zona de policía deberán tener en consideración lo siguiente:

a) Será responsable el beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de las actuaciones previstas por el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.

b) Se concede la autorización en zona de policía a título precario, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, quedando obligado el beneficiario, a su costa, a eliminar parcial o totalmente las obras,

dejando parte o toda la zona afectada del cauce y márgenes en su primitiva situación cuando la Administración lo ordene por causa que estima justificada.

c) La autorización en la zona de policía no supone ni excluye las que puedan ser necesarias de otros Organismos de la Administración General del Estado, Autonómica o Local de cuya obtención no queda eximido el beneficiario, incluso cuando se trate de otros Departamentos de este Organismo.

d) Podrá anularse la autorización en zona de policía por incumplimiento de cualquiera de estas condiciones y en los casos previstos en las disposiciones vigentes.

En caso de que los terrenos se sitúen en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años), se recuerda al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en

consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil, no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones a causa de esta circunstancia.

En lo que respecta a los desarrollos y actuaciones que se realicen en suelo no urbanizable, y que se localicen 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.

7.6.4.8. Protección de vías pecuarias.

I. USOS PERMITIDOS

1. Uso propio

a) El tránsito ganadero, de forma que todos los ganados pueden pastar, abrevar y pernoctar de forma libre, gratuita y prioritaria en las vías pecuarias, así como utilizar los corrales, refugios, descansaderos, pozos, fuentes y demás instalaciones incluidas en las vías pecuarias, siempre que cumplan toda la normativa en sanidad pecuaria.

2. Usos compatibles

a) Usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola, ganadero o forestal y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero, y siempre sin deterioro de la vía pecuaria.

b) Realizar plantaciones lineales, cortavientos, ornamentales u otras, en todo caso, realizadas o autorizadas por la Administración, siempre que permitan el tránsito normal de los ganados o puedan ser útiles al uso pecuario o de protección de la vía. Dichas plantaciones quedarán como parte integrante de la vía pecuaria de manera que su posible aprovechamiento se regulará de acuerdo con el artículo 32 de la Ley de vías pecuarias de Aragón

3. Uso de vehículos motorizados

a) Podrán transitar por la vía pecuaria los vehículos y maquinaria que se destinen al ejercicio de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, respetando el paso prioritario de los ganados.

b) Excepcionalmente se podrá autorizar por el Departamento competente en materia de vías pecuarias o, en su caso, por la comarca, cuando el trazado de la vía discurra íntegramente por su territorio, el tránsito de vehículos motorizados que estén al servicio de establecimientos turísticos, culturales y educativos que radiquen en el medio rural o de otros vehículos motorizados cuando su desplazamiento no obedezca a razones deportivas, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico o cultural.

c) Cualquier desplazamiento que se realice en un vehículo motorizado deberá evitar la destrucción de la vegetación y del pastizal que exista en la vía pecuaria, circular a una velocidad adecuada a las condiciones de la vía y ceder el paso a los ganados en tránsito sin que pueda ser desviado ni quede sujeto a interrupción.

4. Usos complementarios

a) El paseo, la práctica del senderismo, la marcha a caballo, el cicloturismo y otras formas de utilización o desplazamiento deportivo, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero y no se realicen sobre vehículos motorizados.

b) Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables, cercados o, en general, cualquier equipamiento de idénticas características que sea necesario para la realización de los usos complementarios, previa autorización del Departamento competente en materia de vías pecuarias o de la comarca, en su caso, de la ocupación temporal conforme al procedimiento que prevé la presente Ley de vías pecuarias de Aragón

c) El Departamento competente en materia de vías pecuarias podrá establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios cuando éstos puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con riesgo de incendio y especies protegidas.

5. Usos especiales

a) Las que desarrollen en las vías pecuarias las personas o entidades, tengan o no ánimo de lucro, como organizadoras de actividades recreativas, deportivas, culturales y educativas de sus socios o afiliados y terceros.

Estas actividades estarán sujetas a autorización previa del Departamento competente en materia de vías pecuarias.

II. USOS PROHIBIDOS

a) Las roturaciones para la puesta en cultivo.

b) La publicidad, con la única excepción de los paneles de información, orientación y señalización que establezca la Administración.

c) El desplazamiento deportivo o competitivo en vehículos todoterreno, motocicletas y cualesquiera otros vehículos motorizados, fuera de los casos previstos en los artículos 35 y 38 de la Ley de vías pecuarias de Aragón.

d) Los que, excluidos el tránsito ganadero y el uso agrícola o forestal, supongan incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, de masas forestales y de especies de flora y fauna protegidas.

e) Cualquier otra constitutiva de infracción penal, civil o administrativa.

f) Cualquier otro tipo de actividad u obra no autorizada.

7.6.5. Protección de líneas de telecomunicaciones

Las servidumbres para la protección de las líneas de telecomunicaciones están contempladas en la Ley 3/1976, de 11 de marzo, sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación y radiodifusión de sonidos e imágenes del Estado.

A la hora de otorgar licencias municipales en proximidades de gasoductos, deberán tenerse en cuenta los artículos siguientes de la ley citada.

Artículo tercero:

Uno. La servidumbre de paso de las líneas y cables aéreos y de haces hertzianos comprenderá, además del vuelo sobre el predio sirviente, la instalación en el mismo de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de hilos, cables, elementos complementarios y accesorios, así como la superficie de terrenos que, en su caso, requiera la construcción de edificaciones e instalación de servicios para amplificadores de línea o estaciones de enlaces hertzianos.

Dos. La servidumbre de paso subterráneo comprenderá la ocupación del subsuelo por los hilos y cables conductores o por uno de tales elementos a la profundidad y en las condiciones que determinen los Reglamentos y las Ordenanzas de los entes locales.

Tres. Las citadas servidumbres comprenderán, además, el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de aquellos bienes que sean necesarios para la vigilancia, conservación y reparación de las redes de telecomunicación y radiodifusión de sonidos e imágenes y de su infraestructura, así como para practicar operaciones facultativas de corta duración necesarias para la prestación del servicio público.

Se aplicarán con arreglo a los Reglamentos las condiciones de toda clase y limitaciones que deban imponerse por razón de seguridad.

Artículo quinto:

El dueño del predio sirviente podrá cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo la servidumbre de paso de líneas, cables y haces hertzianos, así como solicitar su cambio de trazado siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente adecuados, corriendo a su costa los gastos de variación y, si para ello no hubiere dificultades técnicas que serán apreciadas por los Órganos competentes de la Administración Pública y con audiencia de los posibles interesados.

La distancia que fija el PGOU que deben guardar las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc. a las líneas de telecomunicaciones, será de 5 m., sin perjuicio de distancias más restrictivas que puedan resultar de la aplicación e interpretación de la Ley 3/1976, de 11 de marzo. Esta distancia se medirá en forma horizontal desde los conductores exteriores de la línea.

7.6.6. Protección de gasoductos

No existen gasoductos en el municipio.

De todas formas, ante la eventualidad de la construcción de alguna red en el futuro se definen seguidamente unas condiciones a tener en cuenta para minimizar el riesgo que este tipo de instalaciones generan frente a las personas y los bienes.

Las servidumbres de paso de las instalaciones de gas están contempladas en el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

A la hora de otorgar licencias municipales en proximidades de gasoductos, deberán tenerse en cuenta los artículos siguientes del real decreto citado.

Artículo 110 - Servidumbre de paso subterráneo de instalaciones de gas.

La servidumbre de paso de canalizaciones de gas comprenderá:

a) La ocupación del subsuelo por la canalización a la profundidad y con las demás características que señale la normativa técnica y urbanística aplicable.

b) El establecimiento de los elementos de protección, control, comunicación y dispositivos auxiliares necesarios para las instalaciones de transporte y distribución de gas.

c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones de transporte y distribución de gas y sus instalaciones auxiliares necesarias.

d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados.

Artículo 111 - Condiciones de seguridad

Las condiciones y limitaciones que deberán imponerse en cada caso por razones de seguridad se aplicarán con arreglo a los Reglamentos y normas técnicas vigentes.

Artículo 112 - Relaciones civiles

1. La servidumbre de paso de instalaciones de transporte y distribución de gas natural por canalización no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad.

Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la canalización, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

2. Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el Real Decreto 1434/2002.

3. En la franja definida por la zanja donde van alojadas las canalizaciones de gas, incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias, a ambos lados de la misma, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales.

La distancia de prevención que fija el PGOU para las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc. a gasoductos, será de 25 m. Esta distancia se medirá en forma horizontal desde los conductores exteriores de la línea.

Cuando se pretendan realizar construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc. que pretendan emplazarse dentro de las mismas, para poder conceder la preceptiva licencia municipal, en la documentación que se acompañe a la solicitud de la licencia deberá justificarse que se respetan las servidumbres y se cumplen las condiciones y limitaciones que deben imponerse en cada caso por razones de seguridad con arreglo a los Reglamentos y normas técnicas vigentes en cada momento.

7.6.7. Actuaciones en relación con la normativa de protección ambiental.

Los proyectos que lo requieran, antes de solicitar las licencias y autorizaciones municipales, deberán contar con los informes y autorización ambiental que le corresponda emitidos por el órgano ambiental del Gobierno de Aragón con arreglo a la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón o a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Entre otros informes y autorizaciones ambientales de la Ley 11/2014, hay que señalar el establecido por el Titulo V. Licencia de Inicio de Actividad y los informes especiales requeridos por el Titulo II. Evaluación Ambiental en Zonas Ambientalmente Sensibles en el ámbito de aplicación de Red Natura 2000, en el ámbito del aplicación del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (Hieraaetus fasciatus) en Aragón, y se aprueba el Plan de recuperación y en el ámbito del aplicación del Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, Austropotamobius pallipes, y se aprueba el Plan de Recuperación.

De acuerdo con la Ley 42/2007 de 3 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, o normas que lo sustituyan o complementen, se extiende la obligación de realizar este trámite a los usos del suelo que comportan modificación sustancial del medio ambiente o superficies de actuación superiores a 100 Has.

7.6.8. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación todas las condiciones de forma simultánea, aplicándose las más restrictivas en el caso de similares concurrentes.

Es necesario mencionar que, a las condiciones y limitaciones a los usos, las construcciones y las instalaciones indicadas en estas normas urbanísticas, deben sumarse las que se establecen en el documento Catálogo de este plan general en el que se incluye el catálogo arquitectónico y el catálogo del paisaje.

7.7. Capítulo 7 – Condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable

7.7.1. Introducción.

En este capítulo se regulan las condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable.

En forma complementaria a estas condiciones, es necesario consular el catálogo de paisaje de este PGOU donde se regulan los usos, actividades y construcciones que requieren de un estudio de impacto paisajístico.

Por otra parte, el catálogo arquitectónico establece unas condiciones de intervención en aquellas construcciones de valor patrimonial cultural que se incluyen en el mismo, que habrán de tenerse en cuenta y que resultan complementarias a las condiciones establecidas en este capítulo.

Asimismo, el Catálogo del PGOU establece unas condiciones de intervención en la rehabilitación de masías. De este modo, son determinaciones que hay que tener en cuenta en las actuaciones que se lleven a cabo en este tipo de construcciones.

7.7.2. Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones agrarias de carácter productivo

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

1. Ejecución de construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones agrarias de carácter productivo, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación, tales como:

- Cultivo agrícola de regadío
- Cultivo agrícola de secano
- Praderas
- Pastizales
- Plantaciones forestales
- Obras y mejoras agrícolas
- Invernaderos

II. CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

A. Las obras, las construcciones y las instalaciones permisibles, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de:

1. 10.000 m2 para todos los casos.

Excepcionalmente, se autorizan las edificaciones permitidas sobre parcelas de menor dimensión, siempre que se demuestre documentalmente que fueron segregadas con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica y/o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

C. Para el caso de las explotaciones ganaderas, se deberán cumplir las determinaciones incluidas en la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas aprobada por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón.

D. El uso podrá incluir la vivienda de personas que deban residir permanentemente en la correspondiente explotación. La superficie máxima construida de la vivienda será de 90 m2.

E. Cuando la instalación incluya una vivienda auxiliar, se cumplirán también las condiciones establecidas para viviendas unifamiliares aisladas.

F. Distancias y retranqueos

Distancia de los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones respecto a linderos = 5 m.

Retranqueo de las construcciones respecto a cerramientos de parcelas (vallados) que den a caminos = 10 m.

G. Otros parámetros urbanísticos

Edificabilidad máxima: la necesaria para la implantación de la actividad y de sus necesidades funcionales

Altura máxima visible (m/Nº plantas):

Naves y otras instalaciones: 10 m./ 1 PB

Altura máxima a cara superior del último forjado y/o a cara inferior de alero (m/Nº plantas):

Viviendas: 7 m./ PB + 1

Caso de que las necesidades funcionales de la instalación requieran una mayor altura en las naves o partes singulares se autorizarán siempre que se justifique fehacientemente y se aporte a la solicitud de licencia un estudio de impacto paisajístico.

7.7.3. Explotaciones ganaderas

Se tendrá en cuenta el documento:

- Revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas aprobada por Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón.
- Orden de 13 de febrero de 2015, de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de Política Territorial e Interior, y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se sustituyen varios anexos de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuya revisión se aprobó por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón.

En el mismo se regulan, entre otros aspectos, los siguientes:

- o Distancias mínimas respecto a los núcleos de población (Anexo VI)
- o Distancias mínimas desde las instalaciones ganaderas a elementos relevantes del territorio (Anexo VII)
- o Distancias entre explotaciones o instalaciones ganaderas (Anexo VIII)
- o Normas básicas relativas a las edificaciones y construcciones vinculadas a la actividad ganadera (Anexo X)
- o Condiciones mínimas de las instalaciones ganaderas y medidas de bioseguridad (Anexo XI)
- o Normas de gestión ambiental de las explotaciones ganaderas (Anexo XII)

A. Distancias y retranqueos.

Distancia de los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones respecto a linderos = 5 m.

Retranqueo de las construcciones respecto a cerramientos de parcelas (vallados) que den a caminos = 10 m.

B. Otros parámetros urbanísticos.

Edificabilidad máxima: la necesaria para la implantación de la actividad y de sus necesidades funcionales

Altura máxima visible (m/Nº plantas):

Naves y otras instalaciones: 10 m./ 1 PB

Caso de que las necesidades funcionales de la instalación requieran una mayor altura en las naves o partes singulares se autorizarán siempre que se justifique fehacientemente y se aporte a la solicitud de licencia un estudio de impacto paisajístico.

7.7.4. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación, tales como:

- Las provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure la misma
- Depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas
- Talleres de reparación ligados a las carreteras
- Puestos de socorro y primeros auxilios ligados a las carreteras
- Estaciones de servicio y gasolineras
- Usos hoteleros ligados a las carreteras, incluyendo la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación

II. CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

A. Distancias y retranqueos

Distancia de los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones respecto a linderos = 5 m.

Retranqueo de las construcciones respecto a cerramientos de parcelas (vallados) que den a caminos = 10 m.

B. Otros parámetros urbanísticos

Edificabilidad máxima: la necesaria para la implantación de la actividad y de sus necesidades funcionales

Altura máxima visible (m/Nº plantas):

Construcciones e instalaciones (excepto las destinadas a uso hotelero): 10 m./ 1 P

Uso hotelero (a cara superior del último forjado y/o a cara inferior de alero): 7 m./ PB + 1

Caso de que las necesidades funcionales de la instalación requieran una mayor altura en las naves o partes singulares se autorizarán siempre que se justifique fehacientemente y se aporte a la solicitud de licencia un estudio de impacto paisajístico.

7.7.5. Vivienda unifamiliar aislada de nueva planta.

Las condiciones son las establecidas en el artículo 19 – Viviendas unifamiliares aisladas de las Directrices del Matarraña.

Se permiten las cubiertas planas ajardinadas debiendo armonizar y mimetizarse con el paisaje en que vayan a emplazarse.

Además, se definen las condiciones siguientes:

A. Relativas a la parcela

La parcela quedará adscrita a la edificación manteniendo el uso agrario o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes.

Existirá una sola edificación por parcela.

No debe existir la posibilidad de formación de núcleo de población.

Las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, que deberán valorarse conjuntamente con cualesquiera otras que se consideren relevantes, son las siguientes, además de las establecidas en el artículo 34.2 del TRLUA-14:

a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.

b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

f) Existencia en suelo no urbanizable de edificaciones aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros o distancia inferior que establezca el plan general.

g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

B. Distancias y retranqueos

Distancia de los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones

respecto a linderos = 5 m.

Retranqueo de las construcciones respecto a cerramientos de parcelas (vallados) que den a caminos = 10 m.

7.7.6. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y las vinculadas al medio natural, y hayan de emplazarse en el medio rural

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

1. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural como:

- Construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones de los recursos naturales o relacionadas con el medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación
- Infraestructuras de telecomunicaciones
- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural
- Usos de carácter recreativo y deportivo
- Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales
- Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de combustibles sólidos
- Construcciones e instalaciones destinadas a extracciones, depósitos y beneficios de chatarras
- Vertederos de residuos sólidos
- Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca
- Industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural
- Las construcciones e instalaciones necesarias para los usos previstos en los artículos 18 y 25 de las Directrices del Matarraña.

I. CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

A. Relativas a la parcela

Debido a las características de utilidad pública o interés social, no se fijan.

B. Distancias y retranqueos

Distancia de los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos = 10 m.

Retranqueo de las construcciones respecto a linderos = 5 m.

Retranqueo de las construcciones respecto a cerramientos de parcelas (vallados) que den a caminos = 10 m.

C. Otros parámetros urbanísticos

Edificabilidad máxima y altura máxima (m/Nº plantas): Debido a las características de utilidad pública o interés social, no se fijan.

7.7.7. Obras de renovación y rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos tipo masías o similares. Las construcciones renovadas o rehabilitadas podrán destinarse a vivienda unifamiliar, hoteles, establecimientos que presten servicios hosteleros o vivienda de turismo rural.

Las condiciones urbanísticas son las establecidas en el artículo 20 y 27 – Rehabilitación de masías y construcciones antiguas de las Directrices del Matarraña.

7.7.8. Retiro o cobertizo agrícola

I. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

La parcela mínima se establece en:

- 4.000 m2 en parcelas de regadío.
- 10.000 m2 en parcelas de secano.

II. CONDICIONES PARTICULARES.

a) Se permitirá un solo retiro o cobertizo agrícola por parcela catastral.

b) Situación:

- Distancia mínima al borde exterior de cuneta, cabeza de desmonte o pie de terraplén de caminos o vías de comunicación: 5,0 m.
- Distancia mínima a eje de caminos o vías de comunicación: 10,0 m.
- Distancia mínima a linderos: 3,0 m.

• Distancia mínima a acequias: 5,0 m.

c) Superficie edificable máxima en planta baja: 1,50 m2 por cada 100 m2 de parcela con un máximo de 60 m2.

d) Superficie edificable máxima en planta sótano: igual a la de planta baja.

e) Superficie edificable máxima en porche abierto a dos o tres caras: 30 m2.

f) Construcciones a una (1) vertiente:

Altura mínima del alero de menor altura: 3,00 m.

Altura mínima del alero de menor altura: 3,50 m.

Altura máxima del alero de mayor altura: 4,50 m.

g) Construcciones a dos (2) o más vertientes:

Altura mínima del alero: 3,00 m.

Altura mínima del alero: 3,50 m.

Altura máxima de cumbrera: 4,50 m.

h) Deberán cumplir las condiciones siguientes establecidas en el artículo 19 – Viviendas unifamiliares aisladas de las Directrices del Matarraña en cuanto a:

• Tipología de las construcciones.

• Materiales de paredes y cubiertas.

• Acceso rodado.

i) En ningún caso el retiro o cobertizo agrícola tendrá carácter de residencial, por lo que no puede presentar compartimentaciones propias de las viviendas como dormitorios, cocinas o baños. Se permite exclusivamente la disposición de una pila fregadero y de un aseo, dotado de inodoro, lavabo y ducha, en cuyo caso se deberá justificar la solución adoptada tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación de las aguas residuales.

j) Título habilitante de naturaleza urbanística

La realización de las obras que tengan por finalidad la construcción o instalación de un pequeño cobertizo agrícola está sujeta a la previa presentación de la correspondiente declaración responsable, que deberá ir acompañada de la documentación y contenido siguientes:

• Memoria descriptiva y justificativa de la actuación.

• Certificado técnico que deberá tener el siguiente contenido y deberá ir acompañado de la siguiente documentación en el que se justifique:

o El cumplimiento de dimensiones y superficie máxima, parámetros de altura, distancia a caminos públicos, a linderos, a cauces fluviales y barrancos, a carreteras, a vías pecuarias, a líneas eléctricas, a desmontes y terraplenes.

o El tratamiento previsto con referencia a materiales de fachadas, cubiertas, carpinterías.

o Plano del emplazamiento de la parcela y del edificio en la parcela, indicando y acotando la distancia a linderos, a caminos o veredas, a carreteras, a cauces y barrancos, a líneas eléctricas, a desmontes y terraplenes, los elementos arbóreos, la referencia catastral de la parcela y las colindantes.

o Planos / croquis acotados a escala de plantas, alzados y secciones, para la completa definición de la construcción.

• Documentación fotográfica en color del entorno a fin de verificar la adecuación de lo edificado en su entorno.

7.8. Capítulo 8 – Exigencia de estudio de impacto paisajístico y metodología de elaboración del mismo

El Estudio de Impacto Paisajístico no será exigible en los proyectos sujetos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. Sí lo será en los proyectos indicados en el catálogo del paisaje de este PGOU.

El contenido del Estudio de Impacto Paisajístico será, como mínimo, el establecido en el artículo 46 - Contenido del Estudio de Impacto Paisajístico de las Directrices del Matarraña.

8. TÍTULO VIII – PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

8.1. Capítulo 1 – Introducción

Conforme a:

• Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

• Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Los terrenos en los que se sitúan bienes culturales como son los inmuebles declarados bienes de interés cultural (monumentos y conjuntos de interés cultural), como los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, se clasifican como suelo no urbanizable especial, siempre que no se encuentren dentro de zonas clasificadas como suelo urbano. Además del propio bien, se clasifica con la categoría de suelo no urbanizable especial el entorno de protección de los mismos.

Por lo tanto, los bienes culturales mencionados deben protegerse.

En primer lugar, se describen los bienes de interés cultural y los yacimientos arqueológicos y paleontológicos emplazados fuera del suelo urbano, y la forma de protegerlos.

En segundo lugar, se reseñan los bienes de interés cultural y los bienes culturales arquitectónicos situados en suelo urbano. Estos últimos se indican a título informativo.

Por último, se describen los distintos grados de protección aplicables.

8.2. Capítulo 2 – Bienes de interés cultural

En el término municipal de Peñarroya de Tastavins se encuentran cinco (5) bienes de interés cultural. Son:

• BIC-1

Bien de Interés Cultural

Denominación: Castillo de Peñarroya

Categoría: Conjunto de interés cultural

Figura: Zona arqueológica

Aprobación de la relación de castillos y su localización considerados Bienes de Interés Cultural en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, según Orden de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, de 2 de octubre.

(BOA 22-may-2006)

• BIC-2

Bien de Interés Cultural

Denominación: Torre e Iglesia de Santa María la Mayor

Categoría: Monumento

Declarado según Decreto 323/2001, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

(BOE 26-dic-2001)

• BIC-3

Bien de Interés Cultural

Denominación: Santuario de la Virgen de la Fuente

Categoría: Monumento

Declarado según Decreto de 3 de junio de 1931, del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes del Gobierno de España.

(Gaceta 4-jun-1931)

Delimitación del bien y su entorno según Orden de 23 de enero de 2002, del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón, para completar la declaración del BIC.

(BOA 22-feb-2002)

• BIC-4

Bien de Interés Cultural

Denominación: Cruz de término junto a la ermita de San Lamberto.

Categoría: Monumento.

Declaración genérica en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés (BOA 29-marzo-1999).

• BIC-5

Bien de Interés Cultural

Denominación: Mas del Aragonés o Torre Félix.

Categoría: Monumento.

Declaración genérica en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés (BOA 29-marzo-1999).

8.3. Capítulo 3 – Yacimientos arqueológicos, paleontológicos y zonas arqueológicas urbanas

A. Yacimientos arqueológicos

En el término municipal de Peñarroya de Tastavins se encuentran siete (7) yacimientos arqueológicos según información facilitada por el Servicio de Prevención, Protección e Investigación del Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte. Son:

Código	Denominación	Coordenadas (UTM)		Área de historia
		X	Y	
1-ARQ-TER-027-179-001	La Umbría			Eneolítico/Calcolítico
				Edad de Hierro
1-ARQ-TER-027-179-002	La Moleta	255218	4512658	Eneolítico/Calcolítico
1-ARQ-TER-027-179-003	Cueva de Val de la Peña	250520	4516000	Eneolítico/Calcolítico

1-ARQ-TER-027-179-004	Vilasans	247750	4515520	Edad de Hierro
1-ARQ-TER-027-179-005	Els Comellars	251220	4517420	Epipaleolítico/Neolítico
				Edad de Hierro
1-ARQ-TER-027-179-006	Cova Amagada			Neolítico
1-ARQ-TER-027-179-007	Fosa Común	757536	4516690	Víctimas de los combates

B. Yacimientos Paleontológicos

Por otra parte, en respuesta a consulta realizada por el equipo redactor, el Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural de la Dirección General de Patrimonio Cultural suministró la delimitación del yacimiento paleontológico Arsis, el único presente en el municipio.

C. Áreas o zonas arqueológicas

Existe solo una en el término municipal. Es:

1. BIC Castillo de Peñarroya.

Tiene la consideración de zona arqueológica dentro de la categoría de Conjunto de Interés Cultural.

Las delimitaciones del castillo y de su entorno de protección que se indican en los planos se han obtenido de la información proporcionada por la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón mediante correo-e recibido el 4 de mayo de 2020.

Los grados de protección al que quedan sometidos todos los bienes culturales se describen en el documento Catálogo del PGOU.

Se incluyen, a continuación, tres cuadros en el que se indican los bienes de interés cultural, y los yacimientos arqueológicos y paleontológicos presentes en el término municipal, y el grado de protección al que quedan sometidos.

8.4. Capítulo 4 – Grados de protección y condiciones de intervención

8.4.1. Protección BIC

Es el grado de protección que les corresponde a los bienes incluidos en esta categoría de acuerdo a la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

1. Los propietarios y titulares de derechos sobre los Bienes de Interés Cultural tienen el deber de conservar adecuadamente el bien, facilitar el ejercicio de las funciones de inspección administrativa, el acceso de investigadores y la visita pública, al menos cuatro días al mes, en los términos establecidos reglamentariamente.

2. El Director General responsable de Patrimonio Cultural podrá exigir el cumplimiento de los anteriores deberes mediante órdenes de ejecución, que detallarán las obras, actuaciones u horarios de acceso pertinentes. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales sobre Bienes de Interés Cultural o Conjuntos de Interés Cultural no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de las obligaciones previstas, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, deberá ordenar su ejecución subsidiaria.

3. En los Bienes de Interés Cultural queda prohibida toda construcción que altere su carácter o perturbe su contemplación, así como la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.

4. Las obras y demás actuaciones en los Bienes de Interés Cultural irán preferentemente encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles.

5. Las restauraciones de los Bienes de Interés Cultural respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

6. No se podrá proceder al desplazamiento o remoción de su entorno de un Bien de Interés Cultural, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor y, en todo caso, previa autorización del Consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, contando con informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural. Antes de resolver sobre la autorización, también se pedirá informe al ayuntamiento.

7. La realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural o en el entorno de los mismos, siempre subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejen su conservación, deberá contar antes de la licencia municipal con autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

8. Toda intervención sobre los bienes muebles integrantes de un Bien de Interés Cultural, así como la salida temporal de los mismos, está sujeta a autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural.

9. Las autorizaciones habrán de otorgarse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin resolver expresamente se considerarán desestimadas.

10. No podrán otorgarse licencias ni órdenes de ejecución por los ayuntamientos para la realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural o en el entorno de los mismos sin la previa autorización cultural, conforme a lo establecido en los apartados 6, 7, 8 y 9 precedentes.

11. Las licencias y órdenes de ejecución otorgadas con incumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior serán nulas de pleno derecho y las correspondientes obras o actividades ilegales. En todo caso, el Consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural podrá actuar frente a las obras y actividades ilegales en los términos establecidos en los apartados 12 y 13 siguientes.

12. Son ilegales las obras y actividades realizadas en Bienes de Interés Cultural sin la previa autorización cultural, conforme a lo establecido en la Ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés, o sin ajustarse a las determinaciones de dicha autorización, aun cuando cuenten con licencia u orden de ejecución del ayuntamiento correspondiente o con cualquier otra autorización o concesión administrativa.

13. En cualquier tiempo, el Consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural ordenará la paralización de las obras y actividades ilegales en curso de ejecución y asimismo, cuando las obras no pudieran ser legalizadas, el derribo de las terminadas o la reconstrucción de lo derribado.

14. Si llegara a incoarse expediente de declaración de ruina de un Bien de Interés Cultural, el ayuntamiento dará audiencia al Departamento responsable de Patrimonio Cultural.

15. En ningún caso la declaración de ruina autorizará a la demolición del Bien de Interés Cultural. La Administración de la Comunidad Autónoma colaborará con los municipios en las obras de conservación que excedan de los deberes legales del propietario.

16. Si existiera peligro inminente, el alcalde deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños, comunicándolas al Consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, que podrá suspender su ejecución y dictar las convenientes modalidades de intervención.

17. La declaración de Bien de Interés Cultural será causa de interés social, a efectos de expropiación forzosa por la Administración de la Comunidad Autónoma de todos los bienes afectados, incluido su entorno. También podrán acordar su expropiación los municipios, notificando previamente este propósito al Departamento responsable de Patrimonio Cultural, que tendrá prioridad en el ejercicio de tal potestad.

18. Quien trate de enajenar un Bien de Interés Cultural o un inmueble de su entorno delimitado en la misma declaración deberá notificarlo al Departamento responsable de Patrimonio Cultural, indicando precio y condiciones en que se proponga realizar la enajenación. Los subastadores deberán notificar igualmente y con suficiente antelación las subastas públicas en que se pretenda enajenar alguno de estos bienes.

19. Dentro de los dos meses siguientes, el Consejero podrá hacer uso del derecho de tanteo para la propia Administración de la Comunidad Autónoma, para cualquier otra Administración pública o para una institución sin ánimo de lucro, obligándose al pago del precio simultáneamente, salvo acuerdo con el interesado en otra forma de pago.

20. Cuando el propósito de enajenación no se hubiera notificado correctamente, el Consejero podrá ejercer, en los mismos términos previstos para el derecho de tanteo, el de retracto en el plazo de seis meses a partir de la fecha en que tenga conocimiento fehaciente de la enajenación.

21. Los Notarios no autorizarán ni los Registradores de la Propiedad inscribirán ningún acto o documento relativo a la enajenación de alguno de los inmuebles a que hacen referencia los apartados 18, 19 y 20 precedentes sin que se acredite haber cumplido cuantos requisitos en ellos se recogen.

8.4.2. Protección arqueológica

El régimen de protección arqueológica se rige por lo establecido con carácter general para la protección del patrimonio cultural establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Con anterioridad al otorgamiento de licencia de obra u orden de ejecución municipal en un área afectada por este grado de protección, para la realización de cualquier actuación o proyecto que pudiera provocar la pérdida de los valores arqueológicos a proteger, es imprescindible la obtención de Autorización Vinculante del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón. En este sentido, no puede ejecutarse proyecto alguno en un área afectada por este grado de protección sin Autorización expresa del Director General de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión.

Como premisa, se intentará evitar, en la medida de lo posible, el desarrollo de proyectos en estas áreas, si bien, a priori, no se excluye la posibilidad de ejecutar cualquier proyecto, siempre y cuando, el desarrollo del mismo sea compatible con el patrimonio arqueológico existente a consideración del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

En cualquier caso, tras la aprobación definitiva del PGOU, a todos los yacimientos arqueológicos inéditos que sean conocidos con posterioridad a dicha aprobación, se les aplicará el grado de protección arqueológica, debiéndose incluir en el PGOU.

8.4.3. Protección área arqueológica urbana

La concesión de licencia de obras y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las zonas delimitadas como “Área arqueológica urbana” deberá constar de forma previa con una Resolución emitida por el Director General responsable de Patrimonio Cultural que especifique que el solar objeto de actuación está LIBRE DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS o que el proyecto es compatible con la protección del Patrimonio Arqueológico. Dicha Resolución implicará la necesaria actuación previa en la que se realizará la peritación mediante sondeos arqueológicos, según se deduce de lo establecido en la Ley 3/1999.

8.4.4. Protección paleontológica

El régimen de protección paleontológica se rige por lo establecido con carácter general para la protección del patrimonio cultural establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Con anterioridad al otorgamiento de licencia de obra u orden de ejecución municipal en un área afectada por este grado de protección, para la realización de cualquier actuación o proyecto que pudiera provocar la pérdida de los valores paleontológicos a proteger, es imprescindible la obtención de Autorización Vinculante del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón. En este sentido, no puede ejecutarse proyecto alguno en un área afectada por este grado de protección sin Autorización expresa del Director General de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión.

Como premisa, se intentará evitar, en la medida de lo posible, el desarrollo de proyectos en estas áreas, si bien, a priori, no se excluye la posibilidad de ejecutar cualquier proyecto, siempre y cuando, el desarrollo del mismo sea compatible con el patrimonio paleontológico existente a consideración del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

En cualquier caso, tras la aprobación definitiva del PGOU, a todos los yacimientos paleontológicos inéditos que sean conocidos con posterioridad a dicha aprobación, se les aplicará el grado de protección paleontológica, debiéndose incluir en el PGOU.

9. TÍTULO IX – PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

9.1. Capítulo 1 – Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia

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

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la legislación correspondiente de protección de la atmósfera, entre otras la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, Real Decreto 115/2017, de 17 de febrero, por el que se regula la comercialización y manipulación de gases fluorados y equipos basados en los mismos, así como la certificación de los profesionales que los utilizan y por el que se establecen los requisitos técnicos para las instalaciones que desarrollen actividades que emitan gases fluorados, y normas complementarias, incluidas aquéllas que resulten de la adaptación en el derecho interno español del Derecho Comunitario.

1. Focos de origen industrial.

En la elaboración de los instrumentos de planeamiento municipal que afecten a zonas donde se localicen actividades industriales, será preceptivo un estudio sobre la previsible contaminación atmosférica de la zona y condiciones para su eliminación en todo o parte.

Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la normativa en vigor, y normas complementarias, por lo que se refiere a la emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación del impacto ambiental definido en las presentes normas.

2. Instalaciones de combustión.

Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/h deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme a lo legalmente establecido y comprobación previa a su funcionamiento.

Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se regirán por lo dispuesto en la normativa en vigor, y normas complementarias.

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

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

3. Dispositivo de evacuación.

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

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal/h la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros.

Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradoras por vía húmeda no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumplan lo previsto en este Capítulo.

4. Acondicionamiento de locales.

La evacuación de aire, caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situado en plano vertical.

Si el volumen está comprendido entre 0,2 a 1 m³/seg, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en su mismo parámetro. Así también, la distancia en distinto parámetro será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros, y, en todo caso, con altura mínima de 2 metros.

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

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

5. Garajes, aparcamientos y talleres.

- Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.
- En los casos de ventilación natural deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.
- En los talleres en donde se realicen operaciones de pintura deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.
- En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistemas de detección y medida de monóxido de carbono homologado, directamente conectado al sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones superen el límite citado: al menos un detector por planta cada 500 m².
- La extracción forzada del aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos deberá realizarse por chimeneas adecuadas.
- En las parcelas del área industrial en las que se instalen talleres de vehículos deberá procederse a una correcta eliminación de los aceites industriales usados, a través de su reciclaje. Se prohíbe el vertido a la red de saneamiento.

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

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas con los requisitos establecidos en el apartado 3 de este artículo, en los siguientes casos:

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

7. Instalaciones de limpieza de ropa y tintorerías.

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

9.2. Capítulo 2 – Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de energía (ruidos, vibraciones)

Se entiende por este tipo de contaminación atmosférica la presencia en el aire de formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza, conforme a la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

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

En lo que respecta al control y adecuación de Ruidos y Vibraciones se estará a los dispuesto por la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón, y se adopta como referencia la Ordenanza municipal tipo de Aragón en materia de contaminación acústica redactada en 2011 por el Departamento de Medio Ambiente.

En todo caso, será de aplicación el Código Técnico de la Edificación.

9.3. Capítulo 3 – Protección de los espacios públicos y privados de la contaminación por residuos sólidos

1. Gestión de residuos.

a) La actividad de gestión de los residuos sólidos urbanos y de los residuos tóxicos y peligrosos se ajustará a su normativa específica y normas complementarias, en concreto la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, y el Acuerdo de 14 de abril de 2009, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón (Plan GIRA 2016-2022).

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

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

Los vertederos de residuos sólidos urbanos serán controlados.

d) Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos irán precedidos de un análisis de impacto ambiental conforme a lo previsto en estas normas, en el que se incluirá un estudio hidrogeológico del terreno.

9.4. Capítulo 4 – Protección de los recursos hidráulicos frente a la contaminación por vertido

1. Definición de vertido.

Se considerarán vertidos los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

Les será de aplicación la Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo de 1991, sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas; la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón; la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado por Decreto 107/2009 del Gobierno de Aragón de 9 de junio; Decreto 176/2018, de 9 de octubre, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, aprobado por Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón.

2. Vertidos a la Red de Alcantarillado.

La utilización del servicio de alcantarillado y redes de saneamiento municipal requerirá la previa autorización del vertido por el órgano competente municipal o comarcal, si esta entidad hubiese asumido la gestión del servicio, y se otorgará siguiendo el procedimiento y cumpliendo las condiciones señaladas en el Capítulo II del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de la autorización de vertido previa exigida por la legislación estatal de aguas y de la aplicación, cuando proceda, de la legislación sobre prevención y control integrados de la contaminación.

Tienen la consideración de aguas residuales domésticas los vertidos procedentes de zonas de vivienda y de servicios, generados principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas, bien vayan solas o mezcladas con aguas de escorrentía pluvial.

Los usos industriales que consuman un volumen total anual de agua inferior al límite de metros cúbicos fijados por el artículo 86.2 de Ley 10/2014, de 27 de noviembre, tendrán la consideración de usos domésticos a los efectos de este Reglamento, siempre y cuando no se ocasione una contaminación de carácter especial, en los términos establecidos en el Reglamento regulador del Impuesto sobre Contaminación de las Aguas

La autorización de vertido de aguas residuales domésticas a la red municipal de alcantarillado se concederá por resolución del órgano municipal o comarcal competente a la vista de la petición formulada por el interesado en la que, junto a los datos generales exigidos por la legislación de procedimiento administrativo, se indicará la ubicación del inmueble beneficiario del servicio y la actividad que en el mismo se desarrolla o está previsto que se lleve a efecto.

Si la actividad fuese de tal carácter o entidad que pudiese presumirse un vertido de naturaleza industrial se procederá en los términos señalados en los artículos 9 y siguientes del Reglamento aprobado por el Decreto 176/2018, de 9 de octubre,.

En caso de que la necesidad de vertido derivase de actuaciones sobre el inmueble que precisaren licencia urbanística, no se concederá autorización para conectar a la red antes de otorgar la correspondiente licencia, y se denegará si no fuese procedente su concesión.

El plazo máximo para dictar resolución sobre las peticiones de autorización de vertidos será de seis meses, transcurrido el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.

Se consideran aguas residuales industriales las vertidas desde locales utilizados para cualquier actividad comercial o industrial que no puedan caracterizarse como aguas residuales domésticas ni de escorrentía pluvial.

La solicitud del permiso de vertido de aguas residuales industriales deberá contener, junto a los datos generales de identificación, una exposición detallada de las características del vertido, debiendo constar al menos las que a continuación se indican:

a) Volumen de agua consumida.

b) Volumen máximo de aguas residuales diario y anual expresado en m3.

c) Caracterización analítica de contaminación de las aguas residuales evacuadas en cada punto de vertido de que disponga la instalación, que incluirá todos aquellos parámetros significativos de su composición.

d) Variaciones producidas en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas en cada situación estacional y/o proceso productivo.

e) Instalaciones de tratamiento de aguas residuales, de medición de caudal y de toma de muestras de efluentes con que cuenta el solicitante.

Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del quíntuplo del caudal medio diario expresado en litros/segundo durante un intervalo de quince minutos o del cuádruplo del mismo en un intervalo de una hora.

2.1 Prohibiciones generales respecto a los vertidos a la red de alcantarillado.

1. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

2. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.
- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

2.2 Prohibiciones específicas respecto a los vertidos a la red de alcantarillado.

1. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.

d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.

i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

2. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en este artículo.

2.3 Limitaciones de vertido.

1. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

2. La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

2.4. Disposición de arqueta exterior.

Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para permitir la extracción de muestras y el aforo de caudales circulantes

Queda prohibida la conexión a la red de alcantarillado de cualquier caudal de agua limpia procedente del regadío; también se prohíbe la conexión de sobrantes de colas de acequias, aguas de escorrederas, de drenajes agrícolas, etc. Esta prohibición se hará extensiva a las aguas limpias de otras procedencias, como barrancos, cauces canalizados, aguas freáticas, etc.

3. Vertidos no evacuados a la Red de Alcantarillado.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente.

En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

Sólo 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 predominante 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.

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.

Las actuaciones que requieran vertido directo o indirecto de residuales a cualquier cauce deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

4.- Disposiciones Generales a los apartados anteriores.

Las industrias que no cumplan con las características admisibles fijadas en los apartados anteriores deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

9.5. Capítulo 5 – Régimen de control de la producción, posesión y gestión de residuos de construcción y demolición

1. El proyecto técnico que, en su caso, acompañe la solicitud de licencias urbanísticas deberá incluir un estudio de generación de residuos de construcción y demolición cuyo contenido se determinará reglamentariamente.

2. El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición producidos en los actos para los que se solicita licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas de obras menores o reparación domiciliaria.

3. Las entidades locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.

4. La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.

5. El importe de la fianza será de doce (12,00) euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de ciento veinte (120,00) euros

y un máximo del cuatro por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto de obra. El Gobierno de Aragón podrá actualizar periódicamente el importe de esta fianza o garantía equivalente.

9.6. Capítulo 6 – Protección del medio ambiente y del medio urbano frente a los incendios, los rayos y las avenidas, y protección civil

El Ayuntamiento debe emprender una serie de actuaciones para la protección del medio ambiente y el medio urbano en relación a los incendios, los rayos y las avenidas que se reseñan a continuación, como también en relación a la protección civil.

1. El municipio deberá disponer del Plan Municipal de Protección Civil que incluya el plan de actuación municipal frente al riesgo de 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 redactado en marzo de 2008, como Anexo V según 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. Dada la proximidad de extensas áreas de cultivos próximas al suelo urbano y zonas de matorral, frente al riesgo de incendios forestales/agrícolas, se recuerdan las siguientes medidas de carácter general a promover desde las competencias municipales:

- Quemas preventivas de eriales y matorrales, o desbroces en su caso, en un perímetro próximo al suelo urbano, previa obtención de las autorizaciones pertinentes.
- Pastoreo o laboreo de prados abandonados para evitar el crecimiento de especies herbáceas y arbustivas.
- Se recomienda mantener una franja libre de vegetación, perimetral al suelo urbano, en previsión de algún incendio de origen agrícola y forestal que pudiera propagarse a las edificaciones próximas.
- Se trasladará a los responsables de explotaciones agrarias, en lo que a quemas se refiere, la necesidad de solicitar la autorización necesaria y respetar las condiciones indicadas, en el permiso a otorgar por la Comunidad Autónoma. Se extremarán las medidas de prevención en los trabajos agrícolas que se realicen, en especial en época de alto riesgo de incendio.

3. Ante el riesgo de posibles incendios urbanos, se destacan las siguientes medidas:

- Vigilancia y control en el cumplimiento de la normativa vigente relacionada, en coordinación con el resto de Administraciones con competencias.
- Revisión y actualización de tomas contraincendios empleando un modelo único con exclusividad de uso para Grupos de Intervención.
- Colocación y/o cambio de hidrantes.
- Precaución en las zonas del casco más estrechas, de no realizar obras ni poner mobiliario urbano que impida el acceso a los vehículos de extinción.

4. Se promoverá, desde sus competencias, el mantenimiento de las vías de comunicación que vertebran el territorio, prestando especial atención a aquellos tramos que pudieran presentar problemas por mal estado del firme (agujeros y baches profundos) o falta de señalización horizontal y vertical, desprendimientos de piedras y rocas, así como de manera puntual en épocas invernales con riesgo por la existencia de placas de hielo.

5. El Ayuntamiento promoverá la demolición de las edificaciones que, por su estado de abandono, pudieran presentar riesgo de hundimiento, o bien, se delimitarán adecuadamente.

6. El Ayuntamiento dará prioridad a las actuaciones destinadas a la mejora del acceso a las zonas del casco urbano de mayor dificultad de acceso y tránsito.

7. El núcleo de población deberá contar con una adecuada protección frente a rayos. El diseño y dimensionamiento de los pararrayos vendrá condicionado en función del tipo y dimensiones de las construcciones.

8. Dadas las pendientes pronunciadas de algunas de las calles del casco urbano, se recomienda la toma de medidas de autoprotección por parte de la población en eventos de lluvias de tipo tormentoso que generen elevadas escorrentías superficiales. Del mismo modo, por parte del Ayuntamiento se debe evitar la colocación de elementos del mobiliario urbano en calles con elevadas pendientes, que puedan ser susceptibles de ser arrastradas en estos episodios.

9. El Ayuntamiento promoverá la renovación y ampliación de las redes de abastecimiento y saneamiento en los tramos que se encuentren en peor estado. Asimismo, adecuará las infraestructuras existentes a la normativa vigente.

10. Para las actividades existentes y a implantar en el desarrollo de las reservas de suelo con usos industriales (SU-C de uso industrial), se recuerda la necesidad de cumplir con 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.

11. Cualquier nueva actuación en suelo no urbanizable deberá quedar fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados.

10. TÍTULO X – DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL SIMPLIFICADO

La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en la TRLUA-14 para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

10.1. Capítulo 1 – Planeamiento de desarrollo

10.1.1. Suelo urbano consolidado.

En esta categoría de suelo la ejecución del planeamiento se lleva a cabo mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de linderos, en su caso.

La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia así como, cuando proceda conforme a la TRLUA-14, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.

No se requiere planeamiento de desarrollo en esta clase de suelo.

10.1.2. Suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones de dotación, la gestión urbanística se efectuará mediante reparcelación material o económica en unidad continua o discontinua.

En el resto del suelo urbano no consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión establecidas en la TRLUA-14.En el PGOU no se han definido zonas con esta calificación de suelo urbano.

10.1.3. Suelo urbanizable.

En el suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión establecidas en la TRLUA-14.

10.1.4. Ejecución de sistemas generales.

No obstante, lo dispuesto en los apartados anteriores, la ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

10.2. Capítulo 2 – Gestión urbanística

10.2.1. Competencias

La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará conforme a lo establecido en la TRLUA-14.

La ejecución de los planes y proyectos de interés general de Aragón corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a lo establecido en el capítulo III del Título III.

10.2.2. Formas de gestión

La Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios podrán utilizar para la gestión de la actividad de ejecución de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación del sector público y de régimen local mediante entes de derecho público, cuando sea posible conforme a su legislación específica, u organismos autónomos, consorcios y sociedades urbanísticas, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

10.2.3. Presupuesto de ejecución

Se deberá promover un desarrollo gradual y teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio, priorizando la rehabilitación de viviendas y el desarrollo de los solares en suelo urbano consolidado.

La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia, así como, cuando proceda conforme a esta Ley, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.

La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de ejecución, de los siguientes instrumentos:

a. El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.

b. El programa de compensación o el programa de urbanización.

c. El proyecto de urbanización, en todos los casos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización en unidad de ejecución.

La ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias se rige por lo establecido en los artículos 293 y 294 del TRLUA-14.

A los instrumentos de gestión urbanística les será de aplicación el régimen de los documentos refundidos de planeamiento establecido en la TRLUA-14.

10.2.4. Elección de la modalidad de gestión

La Administración, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, elegirá la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

10.2.5. Recepción y conservación de las obras de urbanización

La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de oficio o a instancia del urbanizador o del responsable de su conservación y entrega. Desde la recepción de las obras de urbanización corresponderá el deber de conservación al municipio o, en su caso, a la entidad urbanística de conservación que se hubiese constituido al efecto. El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la normativa de contratación del sector público tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde al municipio que las reciba o, en los supuestos en que la asuman voluntariamente o se establezca en plan o proyecto de interés general de Aragón, plan general o planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización.

Sin perjuicio de su entrega final al municipio conforme a lo establecido en la TRLUA-14, las obras de urbanización resultantes de la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón serán recibidas por la Administración autonómica, el consorcio o el municipio, en los términos acordados en el convenio incluido, en su caso, en el plan o proyecto de interés general de Aragón.

Las entidades urbanísticas de conservación tienen naturaleza administrativa, están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación.

10.2.5.1. Actuaciones aisladas

1. Las actuaciones aisladas podrán tener las siguientes finalidades:

a. Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

b. Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado.

c. Ejecutar los sistemas generales en cualquier clase de suelo.

d. Obtener, cuando proceda según el planeamiento, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.

2. La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración o a cualquier otra persona conforme a los siguientes criterios:

a. La Administración gestionará actuaciones aisladas con cualquiera de las finalidades previstas en el apartado anterior, mediante la aprobación de proyectos de obras ordinarias conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y en la TRLUA-14.

b. Cualquier otra persona con poder dispositivo suficiente podrá gestionar actuaciones aisladas con la finalidad prevista en el apartado anterior, letra a, directamente sobre parcelas o solares existentes o previa normalización de fincas.

10.2.5.2. Actuación sobre parcelas o solares existentes

1. Las actuaciones aisladas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas o solares, sin más requisito que la obtención de la licencia correspondiente, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes conforme a lo establecido en la TRLUA-14.

2. Podrán también ejecutarse actuaciones aisladas por aquellas personas que, previa adjudicación de un programa de edificación conforme al artículo 223 del TRLUA-14, obtengan la licencia correspondiente para su ejecución.

10.2.5.3. Actuación mediante normalización de fincas

1. La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento ni a las edificaciones existentes que no estén calificadas fuera de ordenación. Las diferencias se compensarán en metálico.

3. La normalización se aprobará por el Alcalde, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los afectados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

10.2.5.4. Actuaciones integradas

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

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

Los distintos sistemas de gestión se describen y regulan en el TÍTULO CUARTO – GESTIÓN URBANÍSTICA del TRLUA-14.

10.2.5.5. Condiciones particulares de desarrollo

En el documento Anexos del PGOU presente, se recogen una serie de fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para el sector de Suelo Urbanizable establecido por este Plan General. También se indican, en su caso, los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios del sector.

10.2.6. Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración

En aplicación del art. 21 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón (BOA 1 de junio de 2001), las determinaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y sus revisiones son de carácter vinculante y deben ser recogidas en el planeamiento urbanístico.

Por ello, se incluyen a continuación las ordenanzas de la Revisión (2009) del PASD.

14. ORDENANZAS

En el desarrollo y aplicación de este Plan se tendrán en cuenta los siguientes principios y criterios:

1. Los Planes Zonales y municipales de saneamiento de aguas residuales tenderán a concentrar el tratamiento de los vertidos en el menor número posible de estaciones depuradoras.

2. Como norma general, se recomienda que no haya más de una estación depuradora por cada término municipal.

3. Los planeamientos municipales incluirán, dentro de sus Sistemas Generales, suelo calificado para los siguientes usos: colectores generales, estación depuradora (a menos que el Plan Zonal prevea unas estación supramunicipal en otro término) y emisarios e interceptores.

4. La distancia de la estación depuradora de aguas residuales al suelo urbano28 será suficiente para evitar que la propagación de olores y ruidos afecte a zonas habitadas. En cualquier caso, si la distancia fuera insuficiente se ejecutarán medidas correctoras en la planta depuradora.

5. A los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

 En los suelos residenciales, 450,00 € (euros) por vivienda.

 En los suelos industriales la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € (euros) por metro cuadrado de uso industrial ó 150,00 € (euros) por habitante equivalente29.

28 La Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, introduce una serie de modificaciones en el marco jurídico de las actividades sometidas a autorización ambiental integrada incluidas en los anexos de dicha norma, entre los cuales se encuentran los proyectos de ingeniería hidráulica y de la gestión del agua. La nueva regulación que introduce esta Ley supone la derogación implícita del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y su consiguiente inaplicación para actividades, instalaciones y proyectos incluidos en su ámbito de aplicación. Ello implica la necesidad de actualizar algunas de las previsiones contenidas en el PASD, como la Ordenanza referente a la distancia mínima de ubicación de las EDAR.

29 Los habitantes equivalentes se deducirán del vertido real de la industria, aplicando el criterio de 60 gr. De DBO5 por día.

6. En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística y en el Art. 30 de la Ley de 672001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón (BOA 1 de junio de 2001), en relación con la asunción por los propietarios de suelo de las cargas urbanísticas derivadas de la ampliación o refuerzo necesario de las infraestructuras de saneamiento y depuración así como la conexión con las mismas, los Municipios vendrán obligados, en el desarrollo y gestión de su correspondiente planeamiento urbanístico, a transferir efectivamente el producto de tales cargas urbanísticas al Instituto Aragonés del Agua en el caso de que él sea quien vaya a ejecutar dichas infraestructuras. Igual obligación de transferencia recaerá sobre una entidad Supramunicipal en el caso de que sea ella a la que le deleguen las competencias de saneamiento y depuración.

El Instituto Aragonés del Agua o la entidad municipal correspondiente, no autorizarán la conexión de los nuevos desarrollos urbanísticos con las infraestructuras existentes de depuración y saneamiento en el caso de que no se hayan cumplido por los Ayuntamientos las obligaciones referidas en el párrafo anterior.

7. Como norma general, se recomienda el diseño de redes unitarias con los siguientes principios:

 Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducirlas a la estación depuradora.

 La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no puedan entrar a la red unitaria.

 Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo se recomienda la incorporación de tanques de tormentas.

8. Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas:

 La ordenanza municipal de vertido.

 El Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

11. TÍTULO XI – TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

11.1. Capítulo 1 – Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Se incluyen a continuación los artículos del TRLUA-14 en relación al presente título.

Asimismo, en el apartado 9.1.1 que aparece seguidamente, se incluyen las excepciones a la necesidad de obtención de licencia a las que se refiere 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, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El texto entrecomillado que aparece debajo es expresión literal del TRLUA-14 o de la legislación que se indica.

11.1.1. De acuerdo con el Artículo 225. Exigencia del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 225 del TRLUA-14:

“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.”

El artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y 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 disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación prevén excepciones a la necesidad de obtención de licencias.

En concreto, los apartados 6 y 7 del artículo 34 de la Ley 9/2014 señalan:

“6. Para 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.

En el Plan de despliegue o instalación, el operador deberá prever los supuestos en los que se van a efectuar despliegues aéreos o por fachadas de cables y equipos en los términos indicados en el apartado anterior.

Este plan de despliegue o instalación a presentar por el operador se sujetará al contenido y deberá respetar las condiciones técnicas exigidas mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros.

El plan de despliegue o instalación de red pública de comunicaciones electrónicas se entenderá aprobado si, la administración pública competente no ha dictado resolución expresa.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad 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.

Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, las declaraciones responsables se tramitarán conjuntamente siempre que ello resulte posible.

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.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la instalación y, en su caso, la obligación de retirarla desde el momento en

que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Reglamentariamente se establecerán los elementos de la declaración responsable que tendrán dicho carácter esencial.

7. En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales."

A su vez, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios indica:

“Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, a excepción de aquéllas en las que concurran las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de esta Ley, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

La presente Disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación a dichas instalaciones de lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo.”

Por último, la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación señala:

“Disposición adicional octava. Instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado.

Las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.”

11.1.2. De acuerdo con el Artículo 226. Licencia urbanística del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 226 del TRLUA-14:

“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 la legislación básica estatal, 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 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.”

11.1.3. De acuerdo con el Artículo 227. Declaración responsable en materia de urbanismo del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 227 del TRLUA-14:

"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.

1. El Gobierno de Aragón, reglamentariamente, podrá desarrollar los apartados precedentes en lo relativo a los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sujetos a declaración responsable o a previa licencia urbanística, en función de su afección significativa sobre el paisaje, el aspecto externo y estructura de los edificios, la seguridad de las personas o a los intereses de consumidores o usuarios."

11.1.4. De acuerdo con el Artículo 228. Comunicación previa en materia de urbanismo del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 228 del TRLUA-14:

"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."

11.1.5. De acuerdo con el Artículo 229. Efectos del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 229 del TRLUA-14:

"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."

11.1.6. De acuerdo con el Artículo 230. Control del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 230 del TRLUA-14:

"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 de esta Ley 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 llevarán a cabo en contra del contenido de las mismas."

11.1.7. De acuerdo con el Artículo 231. Resolución única del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 231 del TRLUA-14:

“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.”

11.1.8. De acuerdo con el Artículo 232. Régimen del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 232 del TRLUA-14:

“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.”

11.1.9. De acuerdo con el Artículo 233. Revocación de licencias por cambio del planeamiento del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 233 del TRLUA-14:

“1. Cuando una licencia de edificación ya obtenida en el momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, resulte incompatible con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar la licencia, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.

b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación de la licencia.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación de la licencia, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.”

11.1.10. De acuerdo con el Artículo 234. Licencias para la edificación y urbanización simultáneas del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 234 del TRLUA-14:

“1. Podrá promoverse la edificación de parcelas con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

2. Los solicitantes deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificarán la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en el plazo que se establezca en la licencia, o en su defecto, en plazo inferior a tres años.”

11.1.11. De acuerdo con el Artículo 235. Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 235 del TRLUA-14:

“1. La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

a) Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, no sólo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Prestar garantía, de carácter real o financiera, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de éste, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública, aun cuando sea a través de entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de que se trate.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

a) la pérdida de la garantía;

b) la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización;

c) la prohibición de usar lo edificado; y

d) la obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado."

11.1.12. De acuerdo con el Artículo 237. Suministros del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 237 del TRLUA-14:

"1. Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

2. Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la de la obra sin la certificación acreditativa del cumplimiento de la licencia urbanística emitida por el técnico director."

11.1.13. De acuerdo con el Artículo 238. Procedimiento del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 238 del TRLUA-14:

"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 conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

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."

11.1.14. De acuerdo con el Artículo 239. Silencio administrativo del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 239 del TRLUA-14:

"En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en esta Ley, 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."

11.1.15. De acuerdo con el Artículo 240. Administración de la Comunidad Autónoma del TRLUA-14

De acuerdo con el artículo 240 del TRLUA-14:

"1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, salvo lo dispuesto para los proyectos de interés general de Aragón y en los apartados siguientes de este artículo.

Si el proyecto afectare a varios municipios, el título habilitante habrá de solicitarse o presentarse en todos ellos simultánea o sucesivamente.

2. El Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al municipio correspondiente de proyectos que contemplen actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo para la realización de grandes obras de ordenación territorial o cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, con objeto de que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad de los mismos con el planeamiento urbanístico vigente, entendiéndose que, si en dicho plazo no se manifiesta una disconformidad expresa, existe conformidad al proyecto por parte del municipio.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero competente en materia de urbanismo, quien lo elevará al Gobierno de Aragón, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento que proceda.

4. Tanto si el Gobierno decidiera la ejecución del proyecto, en el caso previsto en el apartado anterior, como si transcurriese el plazo para la intervención municipal prevista en el apartado segundo sin comunicarse la oportuna resolución, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá proceder inmediatamente a la ejecución del proyecto.

5. El municipio podrá acordar la suspensión de las obras a que se refieren los apartados anteriores cuando se pretendiesen llevar a cabo sin que se haya remitido el proyecto, cuando no haya transcurrido el plazo para que el municipio comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor o se haya comunicado resolución de disconformidad sin que se haya notificado la decisión del Gobierno sobre la eje-

cución del proyecto. La suspensión se comunicará al órgano redactor del proyecto y al Consejero competente en materia de urbanismo.”

Teruel, a 6 de noviembre de 2020.- La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, Ruth Cárdenas Carpi.

BOLETÍN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE TERUEL

Depósito Legal TE-1/1958
Administración:
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL
Av. Sagunto, 46 1º Izq. – 44071 **TERUEL**
Telf.: 978647401 y fax: 978647449

Correo-e: boletin@dpteruel.es

TARIFAS
Suscripciones:
Trimestral por correo-e: 20,00 €

Anuncios:
Normal 0,12 €/ por palabra
Urgente 0,24 €/ por palabra

* Cuando se remitan por correo electrónico o soporte informático tendrán una *bonificación* del 20 %. Así mismo tendrán un recargo del 20 % aquellos que sean presentados en papel y no sean susceptibles de ser leídos por sistema de escaner. No se admitirán anuncios cuya resolución, lectura o transcripción sea dudosa ni fotocopias.

El BOP de Teruel, puede consultarse en la siguiente página web: https://236ws.dpteruel.es/bop