



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

1141

ANUNCIO

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en su sesión del día 12 de marzo de 2025, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Loarre:

“PRIMERO.- Considerar atendidas las cuestiones recogidas en el Fundamento de derecho II) del acuerdo del CPUH de fecha 24 de abril de 2024.

SEGUNDO.- Aceptar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Loarre y proceder a la publicación de las Normas Urbanísticas, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18.1 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón”.

En cumplimiento del artículo 80 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la Disposición Adicional Quinta de la citada norma y el artículo 18 del Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Loarre.

Huesca, 16 de marzo de 2025. El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, Jorge Magallón Rosa.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	11
CAPÍTULO 1.-ÁMBITO, OBJETO Y VIGENCIA	11
Artículo 1 Objeto.....	11
Artículo 2 Ámbito de aplicación	11
Artículo 3 Vigencia.....	11
Artículo 4 Naturaleza y obligatoriedad.....	11
Artículo 5 Criterios de Revisión	12
Artículo 6 Modificación del PGOU	12
CAPÍTULO 2.- PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	12
Artículo 7 Publicidad del Planeamiento.	12
Artículo 8 Consulta de la documentación "in situ".....	13
Artículo 9 Cédula urbanística	13
Artículo 10 Solicitud de alineación y rasante.	13
CAPÍTULO 3.- LICENCIAS	14
Artículo 11 Actos sujetos a Licencia.	14
Artículo 12 Concesión de licencias. Competencias.....	15
Artículo 13 Resolución técnica	15
Artículo 14 Obras en edificios catalogados.	16
Artículo 15 Permisos de urgencia	16
Artículo 16 Caducidad, suspensión de las licencias y obras sin licencia o no adecuadas a la misma.	16
Artículo 17 Licencias para edificar en suelo urbano y urbanizable.	17
Artículo 18 Tramitación genérica de actividades en suelo no urbanizable.	18
Artículo 19 Obras menores.	18
Artículo 20 Obras mayores.	19
Artículo 21 Tipos de licencias de obra y plazos.	20
Artículo 22 Licencias de obra menor.	20
Artículo 23 Licencias de obra mayor.	21
Artículo 24 Informes previos a la concesión de licencia de obra mayor.....	22
Artículo 25 Requisitos de la documentación para la obtención de licencias de obra mayor.	22
Artículo 26 Licencias de parcelación.	22
Artículo 27 Requisitos de la documentación para la obtención de licencias de parcelación.	23
Artículo 28 Transmisión de licencias de obras.	23
Artículo 29 Control de la ejecución de las obras.	23

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 30	Demoliciones.	24
Artículo 31	Excavaciones y movimientos de tierras.	25
Artículo 32	Vallado, seguridad de las obras y otras condiciones.	25
Artículo 33	Licencia ambiental de actividades clasificadas	26
Artículo 34	Licencia de inicio de actividad.	27
Artículo 35	Licencia de apertura.	27
Artículo 36	Licencia de Ocupación	28
CAPÍTULO 4. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA		30
Artículo 37	Deber de conservación.	30
Artículo 38	Edificios en estado ruinoso.	30
CAPÍTULO 5.- DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES Y SANCIONES		30
Artículo 39	Disciplina urbanística, inspección, infracciones y sanciones.	30
CAPÍTULO 6.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES		30
Artículo 40	Generalidades.	31
Artículo 41	Edificaciones fuera de ordenación. Régimen de obras y usos.	31
CAPÍTULO 7.- ACTUACIONES SUJETAS A INFORMES SECTORIALES		31
Artículo 42	Actuaciones sujetas a informes sectoriales	31
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.		33
CAPÍTULO 1.- ASPECTOS GENERALES		33
Artículo 43	Determinaciones generales.	33
Artículo 44	Aplicación	33
Artículo 45	Definiciones.	34
Artículo 46	Compatibilidad y preexistencia de usos.	34
Artículo 47	Situaciones de los usos.	35
CAPÍTULO 2.- USO RESIDENCIAL		35
Artículo 48	Definición y usos pormenorizados	35
Artículo 49	Vivienda exterior	36
Artículo 50	Programa mínimo	37
Artículo 51	Dimensiones mínimas y condiciones generales	37
CAPÍTULO 3.- USO INDUSTRIAL		38
Artículo 52	Definición y usos pormenorizados	38
Artículo 53	Condiciones generales	39
CAPÍTULO 4.- USO TERCIARIO		40
Artículo 54	Definición y usos pormenorizados	40

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 55	Uso Comercial.....	41
Artículo 56	Uso Hotelero.....	41
Artículo 57	Uso Oficinas.....	42
Artículo 58	Uso Recreativo.....	43
CAPÍTULO 5.- USO DOTACIONAL.....		43
Artículo 59	Definición y usos pormenorizados.....	43
Artículo 60	Uso Infraestructuras. Viario.....	44
Artículo 61	Uso Infraestructuras. Servicios Urbanos.....	45
Artículo 62	Uso Espacios Libres y Zonas Verdes.....	47
Artículo 63	Uso Equipamientos.....	47
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....		49
CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.....		49
Artículo 64	Condiciones generales.....	49
Artículo 65	Régimen de aplicación.....	49
CAPÍTULO II.- DIMENSIÓN Y FORMA.....		49
Artículo 66	Definición.....	49
Artículo 67	Rasante de la vía pública.....	50
Artículo 68	Ocupación.....	50
Artículo 69	Línea límite de edificación.....	50
Artículo 70	Fondo edificable máximo.....	50
Artículo 71	Edificabilidad máxima.....	50
Artículo 72	Superficie construida.....	51
Artículo 73	Superficie útil.....	51
Artículo 74	Superficie edificable o construible.....	51
Artículo 75	Regulación de alturas.....	51
Artículo 76	Planta bajo cubierta.....	53
Artículo 77	Vuelos autorizados.....	53
Artículo 78	Terrazas entrantes.....	54
Artículo 79	Otros elementos salientes.....	54
Artículo 80	Soportales y pasajes.....	54
CAPÍTULO III.- HIGIENE Y CALIDAD.....		54
Artículo 81	Definición.....	54
Artículo 82	Pieza habitable y pieza exterior. Condiciones.....	55
Artículo 83	Patios de parcela. Regulación.....	55
CAPÍTULO IV.- DOTACIÓN DE SERVICIOS.....		57

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 84	Definición.....	57
Artículo 85	Condiciones generales.....	57
Artículo 86	Dotación de infraestructuras y redes.....	58
Artículo 87	Dotación de aparcamientos.....	58
CAPÍTULO V.- SEGURIDAD.....		59
Artículo 88	Definición.....	59
Artículo 89	Condiciones generales.....	59
Artículo 90	Condiciones particulares.....	60
CAPÍTULO VI.- ESTÉTICAS.....		61
Artículo 91	Definición.....	61
Artículo 92	Condiciones generales.....	61
Artículo 93	Condiciones particulares.....	61
CAPÍTULO VII. AMBIENTALES.....		64
Artículo 94	Definición.....	64
Artículo 95	Contaminación acústica.....	64
Artículo 96	Contaminación atmosférica.....	65
Artículo 97	Contaminación de aguas residuales.....	65
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		66
CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		66
Artículo 98	Definición.....	66
Artículo 99	Aplicación.....	66
CAPÍTULO 2.- VÍAS PÚBLICAS.....		66
Artículo 100	Determinaciones generales.....	66
CAPÍTULO 3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....		67
Artículo 101	Determinaciones generales.....	67
CAPÍTULO 4.- SERVICIOS URBANOS.....		68
Artículo 102	Red de abastecimiento de agua.....	68
Artículo 103	Red de saneamiento.....	69
Artículo 104	Red de suministro de energía eléctrica.....	70
Artículo 105	Red de alumbrado público.....	71
Artículo 106	Otras instalaciones.....	71
TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....		72
CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....		72
Artículo 107	Definición, delimitación y categorías.....	72

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 108	Régimen estatutario de la propiedad del suelo	72
Artículo 109	Régimen del suelo urbano consolidado	72
Artículo 110	Régimen del suelo urbano no consolidado	73
CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DE LAS NORMAS ZONALES.....		74
Artículo 111	Determinaciones generales.....	74
CAPÍTULO 3.- NORMA ZONAL CASCO ANTIGUO (R1)		74
Artículo 112	Ámbito y características.....	74
Artículo 113	Usos característicos y compatibles	75
Artículo 114	Parcela mínima y frente	75
Artículo 115	Condiciones de forma y volumen.....	75
Artículo 116	Edificabilidad y densidad de viviendas	76
Artículo 117	Condiciones estéticas.....	76
Artículo 118	Dotación de aparcamientos.....	77
CAPÍTULO 4.- NORMA ZONAL MANZANA CERRADA (R2)		78
Artículo 119	Ámbito y características.....	78
Artículo 120	Usos característicos y compatibles	78
Artículo 121	Parcela mínima y frente	78
Artículo 122	Condiciones de forma y volumen.....	78
Artículo 123	Edificabilidad y densidad de viviendas	79
Artículo 124	Condiciones estéticas.....	79
Artículo 125	Dotación de aparcamientos.....	79
CAPÍTULO 5.- NORMA ZONAL EDIFICACIÓN ABIERTA (R3)		80
Artículo 126	Ámbito y características.....	80
Artículo 127	Usos característicos y compatibles	80
Artículo 128	Parcela mínima y frente	80
Artículo 129	Condiciones de forma y volumen.....	80
Artículo 130	Edificabilidad y densidad de viviendas	81
Artículo 131	Condiciones estéticas.....	81
Artículo 132	Dotación de aparcamientos.....	82
CAPÍTULO 6.- CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		83
Artículo 133	Condiciones específicas	83
TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.....		83
CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....		83
Artículo 134	Definición, delimitación y categorías	83
Artículo 135	Régimen del suelo urbanizable delimitado.....	83

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 136	Régimen del suelo urbanizable no delimitado	84
Artículo 137	Régimen estatutario de la propiedad del suelo	84
CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		84
Artículo 138	Desarrollo del suelo urbanizable	84
Artículo 139	Derechos y deberes	85
CAPÍTULO 3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		85
Artículo 140	Desarrollo de los sectores del suelo urbanizable delimitado	85
Artículo 141	Condiciones particulares de los sectores	85
TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.....		86
CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....		86
Artículo 142	Definición, delimitación y categorías	86
Artículo 143	Régimen del suelo no urbanizable.....	87
Artículo 144	Régimen del suelo no urbanizable especial	88
Artículo 145	Superposición de protecciones	88
Artículo 146	Parcelaciones rústicas y urbanísticas.....	88
Artículo 147	Evaluación de impacto ambiental	90
Artículo 148	Desarrollo de las condiciones de protección del Plan General.	91
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.....		91
Artículo 149	Usos y construcciones legalmente autorizadas, existentes en Suelo No Urbanizable Genérico.	91
Artículo 150	Usos y obras legalmente autorizadas, existentes en Suelo No Urbanizable Especial.	91
Artículo 151	Usos y edificaciones no autorizados legalmente.....	91
SECCIÓN TERCERA. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS		92
Artículo 152	Clasificación de los usos según su naturaleza.	92
Artículo 153	Autorización de usos y construcciones en Suelo No Urbanizable.	93
SECCIÓN CUARTA: OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS AUTORIZABLES MEDIANTE LICENCIA MUNICIPAL.....		93
Artículo 154	Obras, construcciones y usos autorizables mediante licencia municipal.	93
SECCIÓN QUINTA: OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS AUTORIZABLES MEDIANTE AUTORIZACIÓN ESPECIAL.....		97

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 155	Obras, construcciones y usos autorizables mediante autorización especial...	97
SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE		99
Artículo 156	Imposibilidad de formación de núcleo de población en suelo no urbanizable.	99
Artículo 157	Condiciones y limitaciones de las actividades industriales en suelo no urbanizable.	101
Artículo 158	Condiciones y limitaciones de los vertidos de residuos urbanos.	101
Artículo 159	Condiciones y limitaciones de las actividades ganaderas.	102
CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE		103
Artículo 160	Condiciones de la edificación en Suelo No Urbanizable.	103
Artículo 161	Condiciones específicas de las construcciones relativas a determinados usos.	103
CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE		106
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL..		106
Artículo 162	Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial SNU-E/EN Protección del ecosistema natural.	106
Artículo 163	Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial SNU-E/EC Protección del patrimonio cultural	108
Artículo 164	Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial SNU-E/ES Protecciones sectoriales y complementarias	108
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO		111
Artículo 165	Condiciones del Suelo No Urbanizable Genérico.	111
TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL		112
CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES		112
Artículo 166	Figuras para el desarrollo del Planeamiento.	112
CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		112
Artículo 167	Planes Parciales	112
Artículo 168	Planes Especiales	112
Artículo 169	Estudios de Detalle	112
CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN		113

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO; ACTUACIONES AISLADAS	
.....	113
Artículo 170 Gestión por Actuaciones Aisladas	113
SECCIÓN SEGUNDA: GESTIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE;	
ACTUACIONES INTEGRADAS	114
Artículo 171 Definición y clasificación.....	114
Artículo 172 Sistema de Expropiación.....	115
Artículo 173 Sistema de Cooperación.....	115
Artículo 174 Sistema de Compensación.....	116
Artículo 175 Sistema de Gestión Indirecta por Urbanizador.....	116
CAP. IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN; REPARCELACIÓN, URBANIZACIÓN, OBRAS	
ORDINARIAS	116
Artículo 176 Proyectos de Reparcelación.....	116
Artículo 177 Proyectos de urbanización.....	117
Artículo 178 Proyectos Técnicos de Obras Ordinarias.....	118

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.-ÁMBITO, OBJETO Y VIGENCIA

Artículo 1 Objeto

Las presentes Normas tienen por objeto establecer las condiciones de régimen urbanístico y de la edificación, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo, de forma armónica y coherente, respetando en todo momento las determinaciones vinculantes de las directrices de ordenación del territorio y de los planes de ordenación de los recursos naturales que resulten de aplicación.

Artículo 2 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Revisión de NNSS como Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) es el Término Municipal de Loarre (Huesca). En dicho ámbito, el PGOU regula las actuaciones de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo.

Artículo 3 Vigencia.

El presente Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor el día de su publicación, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 1 del artículo 76 de la LUA-09, en tanto no se modifique o revise.

El horizonte temporal máximo de gestión será de 15 años (artículo 39 de LUA-09).

El presente Plan General de Ordenación Urbana sustituye plenamente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Loarre.

Artículo 4 Naturaleza y obligatoriedad.

La Revisión de las NNSS como Plan General de Ordenación Urbana de Loarre se adapta al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aprobación, constituido por el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA-09), así como las Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio en virtud de la Disposición Final Cuarta de la LUA-09. En todo caso, tanto dicho planeamiento, como cualquier desarrollo del Plan se ajustarán a la legislación y normas aplicables en el momento de su formulación y aprobación.

Tanto la Administración como los particulares están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Revisión de las NNSS como Plan General de Ordenación Urbana, de manera que cualquier acto o intervención sobre el territorio debe respetar las Normas Urbanísticas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 5 Criterios de Revisión

Se considera Revisión del contenido de los planes cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural, según lo establecido en la normativa vigente que resulte de aplicación, y en concreto en el artículo 77 de la LUA-09.

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

1. Cuando existan circunstancias sobrevenidas que afecten a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento de Loarre, y que vengan determinadas por instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Loarre o por la aplicación de planes sectoriales, que así lo dispongan o lo hagan necesario.

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

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

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

Artículo 6 Modificación del PGOU

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

No se consideran, en principio, modificaciones del Plan General, los reajustes puntuales y de pequeña entidad que la ejecución del Planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, con un límite del 5% de su superficie, y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales de uso público.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos del PGOU estarán sujetas a lo establecido en el artículo 78 de la LUA-09.

CAPÍTULO 2.- PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 7 Publicidad del Planeamiento.

El Documento de Revisión de las NNSS de Planeamiento de Loarre como PGOU es público y cualquier persona puede consultarlo e informarse del mismo. Igualmente, tiene derecho a recibir información por escrito respecto a las determinaciones aplicables a un área o sector, una vez efectuada la consulta correspondiente.

La publicidad del planeamiento se lleva a cabo mediante las siguientes consultas:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- a) Consulta de la documentación "in situ".
- b) Cédula urbanística.
- c) Solicitud de alineación y rasante.

Artículo 8 Consulta de la documentación "in situ".

Cualquier persona puede consultar gratuitamente la documentación integrante de la Revisión de las NNSS como PGOU y de los instrumentos de desarrollo del mismo. Para ello, en los lugares y con los horarios fijados por el Municipio, se dispondrá una copia de la documentación urbanística debidamente actualizada y diligenciada al servicio de los usuarios que la soliciten, para su consulta.

Igualmente, se dispondrá al servicio de los usuarios una copia del Libro de Registro, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Los usuarios podrán solicitar copias de la parte del documento de su interés, que podrán estar tarifadas si el Municipio así lo acuerda previamente.

Artículo 9 Cédula urbanística

Toda persona puede solicitar por escrito, previo pago de la tasa municipal establecida al efecto, informe del régimen urbanístico de una parcela, solar o ámbito incluido en el Término Municipal de Loarre. El informe o cédula urbanística será redactado por los servicios municipales competentes a tal efecto, conforme a un modelo predeterminado previamente aprobado por el Municipio.

Para solicitar dicha información, el usuario deberá presentar por escrito la solicitud oportuna, junto con la documentación necesaria para la identificación de la finca o zona, así como cualquier otra que considere de interés. Los servicios municipales podrán solicitar información complementaria siempre que se considere necesario y pertinente para la redacción de la Cédula Urbanística.

La cédula urbanística deberá emitirse en el plazo de un mes a contar desde la fecha de entrada de la solicitud en el Registro Municipal. En el caso de requerimiento de documentación complementaria, el plazo será interrumpido hasta la aportación de ésta, momento en el cual se reanudará el cómputo del plazo.

Artículo 10 Solicitud de alineación y rasante.

Cualquier persona puede solicitar, previo pago de la tasa municipal establecida al efecto, el señalamiento de alineación y rasante en una finca o zona del Término Municipal de Loarre. Cuando se trate de realizar obra de nueva planta, o de reconstrucción previo derribo de construcción anterior, o de movimiento de tierras, será condición previa al inicio de la misma la solicitud de alineación y rasante.

Para solicitar dicha información, el usuario deberá presentar por escrito la solicitud oportuna, junto con la documentación necesaria para la identificación de la finca o zona, así como cualquier otra que considere de interés. Los servicios municipales podrán solicitar información complementaria siempre que se considere necesario y pertinente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

El señalamiento de alineaciones y rasantes no implica la concesión de licencia de construcción. La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, a escala 1/500, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada.

El documento deberá emitirse en el plazo de un mes a contar desde la fecha de entrada de la solicitud en el Registro Municipal. En el caso de requerimiento de documentación complementaria, el plazo será interrumpido hasta la aportación de ésta, momento en el cual se reanudará el cómputo del plazo.

En el caso de que sea necesario, se podrá llevar a cabo el señalamiento de alineación y rasante sobre el terreno mediante estacas u otras técnicas. Para llevar a cabo dicho acto, el terreno estará libre de obstáculos y el propietario o técnico que le represente firmará el plano de alineación y el acta, en señal de conformidad, por duplicado y quedando una copia en su poder.

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

CAPÍTULO 3.- LICENCIAS

Artículo 11 Actos sujetos a Licencia.

Estará sujeta a previa licencia urbanística, ambiental de actividades clasificadas, de inicio de actividad, de apertura o de ocupación, y, en general, toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el ámbito de esta Revisión de NNSS como PGOU de Loarre y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

Además de los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística según el artículo 236 de la LUA-09, se requerirá licencia urbanística para los actos de tala de árboles aislados o integrados en masas arbóreas, obras de instalación de servicios públicos y ampliaciones de edificios e instalaciones, modificaciones de las características físicas del suelo y extracciones de áridos.

Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autónoma o Entidades de Derecho Público, están sujetas a licencia municipal, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 244 de la LUA-09.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la LUA-09, en sus artículos 229 y siguientes y 30 y siguientes, las presentes Normas y demás reglamentaciones en vigor.

No están sujetos a licencia previa:

- a) Las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización tramitados y aprobados conforme a la legislación vigente y Normativa General del PGOU, sirviendo la aprobación definitiva de los referidos instrumentos como habilitación suficiente para el inicio de las obras.
- b) Las obras que se ejecuten como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- c) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la destrucción de jardines existentes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

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

En caso de que para la realización de cualquiera de las obras anteriormente referenciadas se precise la instalación de andamio, o cualquier otro elemento auxiliar, en la vía pública, habrá de solicitarse licencia, aunque sólo sea para éste.

Artículo 12 Concesión de licencias. Competencias.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte y previos los pertinentes informes técnicos y, en su caso, de la correspondiente Comisión Municipal, según lo estipulado en el artículo 242 de la LUA-09, o por el órgano municipal en el que el Alcalde delegue tal competencia, a excepción de aquellas que correspondieren por su naturaleza al conocimiento y aprobación del Ayuntamiento Pleno, previo también el pertinente informe, de acuerdo con la legislación aplicable de Régimen Local.

Deberá de tenerse en cuenta especialmente que:

- Las licencias son actos reglados, que se otorgarán, según lo estipulado en el artículo 237 de la LUA-09, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No obstante, podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.
- Las licencias no pueden ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.
- Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
- Ninguna licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si la documentación adoleciese de referencias que no hubieren sido corregidas.
- En ningún caso, y según el artículo 237 de la LUA-09, se entenderán adquiridas facultades en contra de las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, pudiendo el Ayuntamiento, caso de ser ejercitadas, suspender las actividades o demoler lo realizado, sin indemnización alguna.
- Cuando los actos relacionados en este artículo se proyecten por algún órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma, su titular solicitará asimismo la oportuna licencia, siguiéndose para los proyectos de interés general de Aragón la realización de grandes obras de ordenación territorial o, en los casos de urgencia o excepcional interés público, el procedimiento previsto en el artículo 244 de la LUA-09.

Artículo 13 Resolución técnica

Presentada una solicitud de licencia o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

En todas las licencias se fijarán las condiciones a que taxativamente se han de sujetar, teniendo las mismas el carácter de obligatorio cumplimiento. Concedida la licencia se entregará al titular de ella, si lo solicitara, un ejemplar del proyecto, sellado por el órgano competente del Ayuntamiento.

Artículo 14 Obras en edificios catalogados.

En relación con las obras que se ejecuten en edificios comprendidos en el Catálogo de Bienes Culturales de la Revisión de NNSS como PGOU de Loarre o documentos que lo desarrollen, se tendrá en cuenta que, cuando se pretenda actuar sobre un edificio catalogado, deberá hacerse constar tal circunstancia en la solicitud de la licencia y figurar convenientemente documentadas en la Memoria y Planos del Proyecto Técnico, debiendo el titular justificar la necesidad de las obras que se pretendan realizar y el alcance de éstas.

En este caso, será de preferente aplicación lo regulado específicamente por las Normas Generales para la Protección del Patrimonio. Sólo en lo específicamente no incompatible será de aplicación este Título.

Artículo 15 Permisos de urgencia

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento, alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concederá en este caso se limitará únicamente a las obras que se consideren necesarias.

Artículo 16 Caducidad, suspensión de las licencias y obras sin licencia o no adecuadas a la misma.

La licencia caducará:

- Por desistimiento del interesado.
- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras, ni se ha solicitado y concedido prórroga, por razones justificadas.
- Cuando comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurridos seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente, a no ser que sea por probada causa de fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.
- Por transcurso del plazo señalado en la licencia en su caso, para la realización de las obras.
- Cuando se incumpla el deber de ejecutar la urbanización simultáneamente a la edificación.

Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos, previa audiencia a los interesados, por declaración expresa del Ayuntamiento de Loarre transcurridos los plazos señalados.

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

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

Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, ya sea respecto del proyecto aprobado o de la propia licencia, y hasta que los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados.

Así mismo, cuando los actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia de cualquier tipo se efectuasen sin ésta, el alcalde o los órganos competentes del Gobierno de Aragón podrán, de oficio o a instancia de parte, suspender inmediatamente dichos actos.

En todo caso, se procederá con carácter inmediato a la incoación de un expediente de sanción. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si éste no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

Si la subsanación de los defectos observados no se lleva a cabo en un plazo de dos meses, la Administración municipal resolverá en los plazos legales sobre la legalización o no de las obras y procederá en consecuencia, pudiendo incluso acordar la demolición de las obras a costa del interesado.

Si la actividad ejecutada sin licencia o con licencia suspendida fuese una demolición, el Ayuntamiento o el órgano competente, en su caso, podrá ordenar la reconstrucción de lo indebidamente demolido por cuenta del interesado.

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

En todos los casos previstos en los apartados anteriores, la declaración de caducidad requiere la apertura de un previo expediente con audiencia al interesado.

Además de los casos anteriores, se prevé la suspensión de licencias en los supuestos del artículo 70 y siguientes de la LUA-09.

Artículo 17 Licencias para edificar en suelo urbano y urbanizable.

Para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano, es preciso que la parcela cuente al menos con acceso rodado público pavimentado, encintado de aceras, en su caso, pavimentación de calzada y aceras, redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento de agua, de saneamiento y alumbrado público.

En las parcelas pendientes de planeamiento de desarrollo obligatorio, hasta que no estén definitivamente aprobados dichos documentos de planeamiento, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo, salvo que la normativa específica del área prevea explícitamente dicha posibilidad.

Se podrá otorgar licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, en los términos definidos en el 238 y siguientes de la LUA-09.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 18 Tramitación genérica de actividades en suelo no urbanizable.

La tramitación de expedientes relativos a actividades en el suelo no urbanizable, ya sean constructivas o no constructivas, se ajustará a lo dispuesto en la LUA-09 y a lo determinado en el PGOU.

Artículo 19 Obras menores.

La obra menor se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni suponen un elevado gasto económico.

Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.

Se consideran obras menores:

- Obras de conservación y mantenimiento: Comprenden la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.
- Obras de acondicionamiento menor: Obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurren las circunstancias siguientes:
 - a) Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda.
 - b) Que no afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.
- Reparaciones parciales en paramento exterior de los edificios: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructuras de edificios.
- A jardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.
- Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la tala de árboles.
- Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.
- Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de zona y edificación específica.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

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

En caso de discrepancias en relación a la calificación de las obras como menores-mayores, se estará a lo que determine el consistorio, previo informe motivado redactado por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 20 Obras mayores.

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

Se consideran obras mayores:

- Obras de restauración de edificios: Son obras destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando, a la vez, las imprescindibles condiciones de seguridad, de estabilidad, higiene y adecuación tecnológica. Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o reproducción fiel de la estructura portante, de la estructura arquitectónica, de las fachadas exteriores e interiores y de los elementos ornamentales, así como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan un aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edificio existente o, en su caso, original.
- Obras de consolidación de edificios: Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edificio, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura o distribución. En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de ruinas y elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.
- Obras de rehabilitación de edificios: Son obras cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorable para facilitar la continuidad en su utilización. Incluyen la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniéndose, en todo caso, sus características morfológicas y su volumen edificado.
- Obras de acondicionamiento mayor: Son obras cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio (sea comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas que le son propias, pero con superación de los límites indicados para las obras menores de acondicionamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- Obras de demolición: Son obras cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte.
- Obras de nueva edificación: Son obras que incluyen las construcciones de nueva planta sobre un suelo vacante, las de sustitución de un edificio por otro, las de reconstrucción y las de ampliación, en planta o en volumen, de un edificio existente.

En caso de discrepancias en relación a la calificación de las obras como menores-mayores, se estará a lo que determine el consistorio, previo informe motivado de parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 21 Tipos de licencias de obra y plazos.

Se distinguen en las presentes Normas Urbanísticas dos tipos de licencias de obra:

- licencias de obra mayor
- licencias de obra menor

Las licencias de obra mayor comprenden todas las obras indicadas en el Artículo 20.

Las licencias de obra menor comprenden las obras especificadas en el Artículo 19.

Las licencias urbanísticas de obra menor habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. En los supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses, según lo establecido en el artículo 242 de la LUA-09.

Artículo 22 Licencias de obra menor.

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

El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que contendrá, al menos, en el caso de obras de conservación que afectasen únicamente a paramentos exteriores y no implicasen modificación estructural, una memoria en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estéticas en la solución adoptada, así como presupuesto, fotografías del estado actual y plano de la modificación, si éste fuera necesario. En el caso de las obras de reforma, a dicha documentación se añadirán planos debidamente acotados referidos a los aspectos que alcance la reforma. Si fuera necesario, estos proyectos deberán ir firmados por técnico competente. Esta solicitud se presentará en el registro municipal.

Los servicios competentes examinarán la solicitud y la documentación aportada, actuando conforme estipula el artículo 71 de la de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común si fuera necesario.

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

- Denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- Otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

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

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

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

Este procedimiento sólo será aplicable en los supuestos establecidos anteriormente. Dicho régimen procedimental no exonera a los titulares de dichas actuaciones de las obligaciones de carácter fiscal que con motivo de las mismas les correspondiera soportar.

Artículo 23 Licencias de obra mayor.

Para la concesión de licencia de obras el Ayuntamiento de Loarre, exigirá los siguientes requisitos:

-Que la actuación proyectada cumpla las condiciones urbanísticas de aplicación según la normativa vigente. En los casos de solicitud de licencia para obras de rehabilitación, el Ayuntamiento de Loarre podrá conceder exenciones justificadas al cumplimiento de la misma, siempre y cuando se justifique adecuadamente que el edificio sometido a rehabilitación no posee condiciones suficientes para dicho cumplimiento.

-La previa licencia de parcelación o en su defecto la justificación de que la parcela objeto de la actuación es conforme con el planeamiento aplicable.

-Si la actuación se realiza simultáneamente a la urbanización, la formalización de las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento, asegurando la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible por las presentes Normas y por la normativa urbanística de aplicación.

-La obtención de la licencia de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

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

-Liquidación y abono de las tasas municipales de las obras.

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

Requerirán expresa modificación de la licencia de obra las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

El Ayuntamiento de Loarre podrá acordar suspender provisionalmente la concesión de licencias, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 24 Informes previos a la concesión de licencia de obra mayor.

Sobre la base de un proyecto básico, el Ayuntamiento emitirá un informe previo a la concesión de licencia de obras, donde indicará la adecuación del proyecto a la normativa urbanística y a cuantas otras fueren de aplicación.

Las prescripciones o reparos del informe al proyecto básico deberán ser subsanados en la documentación del proyecto de ejecución, que deberá ser presentado ante el Ayuntamiento para la obtención de la licencia de obras obligatoriamente.

En ningún caso, el informe previo implicará la concesión de ningún tipo de licencia, por lo que, aun siendo positivo, no se podrá realizar ninguna actuación en el ámbito hasta la obtención de la correspondiente licencia.

Artículo 25 Requisitos de la documentación para la obtención de licencias de obra mayor.

Las solicitudes de licencia de obra mayor se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Loarre, suscritas por los interesados, acompañadas de la información urbanística necesaria y de tres ejemplares del proyecto técnico según indicaciones del artículo 242 de la LUA-09.

Dicho proyecto deberá estar firmado por técnico competente y estar visado por el Colegio Oficial a que dicho facultativo pertenezca. Se compondrá como mínimo de Memoria, conteniendo ésta obligatoriamente la justificación urbanística de la propuesta y un cuadro resumen de superficies, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto y Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud, y deberá detallar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas bajo la dirección de técnicos distintos del autor del proyecto.

En los casos de obra de nueva planta, o de reconstrucción con derribo de construcción anterior, deberá indicarse con claridad en la documentación presentada para la obtención de licencia las alineaciones y rasantes planteadas para la nueva edificación, mediante planos de emplazamiento debidamente acotados, justificando el cumplimiento del planeamiento que le sea de aplicación. Cuando los servicios técnicos municipales lo estimen oportuno, podrá llevarse a cabo con carácter previo a la concesión de licencia el señalamiento de alineaciones y rasantes tal y como se establece en el Artículo 10.

En el caso de que la actuación que se proyectase realizar no requiriese, por su especial naturaleza, la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicará, en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento de Loarre se forme juicio de la obra proyectada, y en todo caso una valoración económica de la misma.

Artículo 26 Licencias de parcelación.

Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística. Toda parcelación rústica queda sujeta a la exigencia de la declaración previa de la

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

innecesariedad de licencia, conforme al artículo 26 y la disposición adicional segunda de la LUA-09, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas. No podrán concederse licencias de parcelación si previamente no ha sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate. Asimismo, en terrenos pertenecientes a una unidad de ejecución, no podrán concederse licencias de parcelación y edificación hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Artículo 27 **Requisitos de la documentación para la obtención de licencias de parcelación.**

Las solicitudes de licencia para parcelar terrenos contendrán como documentación una memoria donde se describa el terreno o terrenos objeto de actuación, alegando las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana o en el planeamiento de desarrollo aprobado. Se deben describir las parcelas resultantes, en cuanto a dimensiones y edificabilidad, y el resto de circunstancias para su inscripción en el Registro de la Propiedad. También, se adjuntarán planos a escala mínima 1:500, que reflejen los datos contenidos en la memoria, en cuanto al terreno matriz y parcelas resultantes. Deberá constar la conformidad de todos los propietarios, o del porcentaje mayoritario de los que solicitan la licencia. En todo caso, se acompañará la relación de todos los propietarios afectados y titulares de derechos reales.

Artículo 28 **Transmisión de licencias de obras.**

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes y los correspondientes facultativos directores de la obra. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 29 **Control de la ejecución de las obras.**

En todas las obras de nueva construcción, de reforma y ampliación, demolición, excavación y movimientos de tierras, será obligatoria la existencia a pie de las mismas de los documentos que indiquen el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; número de licencia y fecha de su expedición; fecha del inicio de las obras y de su terminación.

Durante la ejecución de las obras, el técnico municipal, cuando lo juzgue conveniente o por orden de la Autoridad Municipal, podrá inspeccionar los trabajos en ejecución.

Si el facultativo director de una obra deja de actuar en la misma, deberá comunicarlo al Ayuntamiento de Loarre en el plazo de tres días, mediante la documentación

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

correspondiente, que estará visada por el Colegio Profesional al que pertenezca, si la legislación así lo indica. Igualmente, el propietario tendrá la obligación de designar un nuevo director de la obra y comunicarlo al Ayuntamiento, adjuntado la hoja del encargo visada por el Colegio Profesional, caso de ser necesario. Si estos actos no se llevaran a cabo, el Alcalde ordenará la suspensión inmediata de la obra.

Si durante la ejecución de las obras fuera necesario modificar sustancialmente el proyecto (modificación de volumetría, edificabilidad, ubicación de la edificación, rasantes, alturas, etc.) deberá solicitarse el correspondiente permiso como si se tratara de una licencia oficial, devengándose las tasas oportunas si correspondiere.

Tan pronto como quede ejecutada la cubierta de un edificio, el interesado estará obligado a ponerlo por escrito en conocimiento del Ayuntamiento, a efectos de comprobar el cumplimiento de su altura máxima, volumen y demás condiciones urbanísticas contenidas en la licencia municipal.

Dentro del plazo de quince días desde la terminación de la obra, el propietario lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obra suscrito por el facultativo director y técnico ayudante, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Comunicada la terminación de la obra, se efectuará la correspondiente visita de inspección, y, una vez comprobado que la edificación se ajusta al proyecto aprobado, se libará documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones que imponía la licencia. En caso contrario, se estará a lo dispuesto para modificaciones no autorizadas o inobservancia de plazos concedidos.

Se entenderá que la obra está terminada cuando se hayan retirado los materiales sobrantes, andamios, barreras y elementos auxiliares, y se hallen corregidos los desperfectos ocasionados en la vía pública o en los servicios municipales.

No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar. La autoridad municipal podrá requerir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar las obras que considere indispensables y, si no lo hiciera, el Ayuntamiento podrá optar entre acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, expropiar la parcela o el solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario, según artículo 221 y siguientes de la LUA-09.

Artículo 30 Demoliciones.

Las demoliciones son actos sujetos a licencia, por lo que el propietario deberá presentar en el Registro del Ayuntamiento, junto con la solicitud de ésta, la documentación necesaria para la obtención de licencias de obra, según lo especificado en el Artículo 25 de estas Normas.

En los casos en los que la ejecución incluya la demolición de elementos estructurales, fachadas o que afecte a la seguridad del edificio a demoler o a los colindantes, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de un proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial, especificando las características del volumen constructivo que se pretende derribar, el sistema a utilizar para llevarlo a cabo, las características de los edificios adyacentes y las medidas a llevar a cabo en éstos, si fueran necesarias.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

El Ayuntamiento podrá fijar fecha, hora y plazo en que haya de ejecutarse el derribo, así como las condiciones adicionales destinadas a garantizar la seguridad de las personas y las edificaciones anexas. En todo caso, se deberán cumplir las normas vigentes en materia de seguridad y salud.

Si el Ayuntamiento no fijara fecha, hora y plazo para el derribo, se deberá comunicar a éste la fecha prevista con diez días de antelación como mínimo. Con carácter general, queda prohibida la utilización de explosivos. En casos excepcionales y debidamente motivados, se podrán permitir mediante autorización expresa.

El propietario de la edificación a derribar deberá ponerlo en conocimiento de los propietarios de las fincas colindantes en todo caso. Además, si fuera necesario el apeo o cualquier otra actuación sobre las edificaciones colindantes, el titular de la finca que haya de demolerse deberá solicitar la licencia conforme a esta circunstancia, acompañada de proyecto técnico y manifiesto de los propietarios afectados del conocimiento de la situación.

El titular de la actuación sufragará los gastos ocasionados por el derribo, aun cuando las actuaciones se ubiquen en otras fincas. Los propietarios de las edificaciones colindantes afectadas podrán, sin perjuicio de lo anterior, solicitar la correspondiente licencia para el apeo de sus edificaciones y demás actuaciones y sufragar dichos gastos si así lo consideran.

En caso de urgencia, por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente, en dichas circunstancias, el técnico municipal competente exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios para garantizar la seguridad pública.

En la documentación presentada junto con la solicitud de licencia deberá justificarse que el volumen a derribar no tiene interés histórico-artístico o ambiental. En todo caso, el ayuntamiento podrá solicitar informe del órgano competente en materia de Patrimonio pudiendo adoptar la resolución que proceda. Si el elemento a derribar está integrado en el Patrimonio Cultural Aragonés, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Igualmente, se deberá justificar que no existen inquilinos en la edificación a derribar, o, si existieren, dar cuenta de los acuerdos pactados al Ayuntamiento.

Artículo 31 Excavaciones y movimientos de tierras.

Para realizar cualquier excavación o movimiento de tierras, se deberá solicitar la licencia correspondiente. La solicitud de licencia se acompañará de memoria o proyecto técnico, en su caso, y describirá los trabajos a realizar. Asimismo, contendrá una descripción de los elementos existentes en el entorno del ámbito de ejecución, especialmente de las edificaciones cercanas.

Artículo 32 Vallado, seguridad de las obras y otras condiciones.

En las obras de nueva planta, derribo y las que afecten a la fachada de las edificaciones deberá colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo. La valla no

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

podrá situarse a más de dos metros de la alineación oficial. El técnico municipal podrá fijar otras condiciones de vallado, incluso la supresión de éste, si lo considera necesario.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una valla o barrera móvil, con un operario que advierta del peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas por igual período, deberá suprimirse la valla y dejar libre la vía al tránsito público.

El acopio de materiales y los escombros no podrán ubicarse en espacio público sin el permiso expreso del Ayuntamiento. Por su parte, el propietario del terreno donde se ejecuta la actuación será responsable de los daños ocasionados a los espacios y servicios públicos por dicha actuación. El propietario deberá informar al Ayuntamiento y a las compañías suministradoras de los servicios que van a ser afectados con una semana de antelación al inicio de las obras. Las compañías suministradoras deberán tomar las medidas necesarias para no ocasionar daños a terceros.

En toda clase de obra, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las medidas de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente al respecto, procurando la no ocupación de la vía pública con cualquier clase de maquinaria auxiliar.

Artículo 33 Licencia ambiental de actividades clasificadas

Se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades, artículo 230 de la LUA-09).

El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.

Se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada, artículo 60 Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

Toda instalación, apertura y funcionamiento de actividades requiere este tipo de licencia cuando tales actividades sean de la clase de las molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas con arreglo a las siguientes definiciones:

- *Molestas*: Las que constituyan una perturbación por los ruidos o vibraciones o que produzcan manifiesta incomodidad por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

- *Insalubres*: Las que den lugar a desprendimiento o evacuación de sustancias o productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

- *Nocivas para el medio ambiente*: Las que sean susceptibles de causar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua o el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos materiales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- *Peligrosas*: Las que tengan por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar o eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

En todo caso, se excluirán del sometimiento a la licencia ambiental de actividades clasificadas los siguientes supuestos, artículo 60.3 de la Ley 7/2006:

- Actividades que estén sujetas al otorgamiento de autorización ambiental integrada.

- Actividades que, según lo dispuesto en dicha Ley, no tengan la consideración de clasificadas y, en todo caso, las enumeradas en su Anexo VII, que estarán sujetas a la licencia municipal de apertura prevista en la legislación de régimen local.

Tampoco se someterán a la calificación ambiental regulada las actividades que estén sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Artículo 34 Licencia de inicio de actividad.

Requiere licencia de inicio de actividad el comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas, según el artículo 231 de la LUA-09 y el Título VI del la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

En aquellas actividades en que sea legalmente exigible, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración, conforme a la reglamentación técnica que sea de aplicación.

La licencia para actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con el artículo 230 de la LUA-09 y lo dispuesto en la normativa reguladora de dichas actividades.

Las reformas o mejoras de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma no requieren modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

Artículo 35 Licencia de apertura.

La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos industriales y comerciales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividad clasificada por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas, según el artículo 232 de la LUA-09.

La licencia de apertura será exigible previamente a la primera utilización de edificaciones fruto de obras mayores, cambios de uso o modificaciones de éstos.

La documentación exigible para la concesión de la licencia de apertura será, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- Declaración o copia del alta del Impuesto de Actividades Económicas.
- Abono de la Tasa.
- Certificado de Sanidad, cuando proceda.
- Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Desarrollo (s/. R.D. 2135/80 de 26-09-80).
- Cuando se trate de una actividad que ya cuenta con licencia de apertura pero se ha producido un cambio de titularidad, se deberá adjuntar declaración en la que señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones y que se mantienen las condiciones recogidas en certificados anteriores.
- Fotocopia de la concesión de la licencia urbanística.
- Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.
- Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones.

Cuando se ponga en uso un edificio sin licencia de apertura, siendo perceptiva ésta, constituirá una infracción urbanística que será grave en el caso de que el uso fuera incompatible con el planeamiento o ilegal. En ese caso, además de las órdenes de ejecución y suspensión que puedan emitirse, el Ayuntamiento, previo informe del técnico municipal, podrá clausurar la instalación o edificio afectado.

Artículo 36 Licencia de Ocupación

Están sujetas a licencia de primera ocupación las edificaciones de nueva planta y aquellas en que se realicen obras que, por sus características y alcance, puedan considerarse equivalentes a la sustitución de la edificación como:

- a) Las que supongan transformación general de los usos preexistentes en el inmueble.
- b) La rehabilitación, reestructuración, ampliación o acondicionamiento general del edificio.
- c) Las obras de reforma que afecten a la estructura del edificio.

La solicitud de licencia de ocupación deberá presentarse dentro del mes siguiente a la fecha de finalización de las obras. Se entenderá finalizada la obra, cuando el director de las mismas expida certificado en el que se acredite la fecha de terminación, así como que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado o sus modificaciones y a las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada.

Tramitación de la licencia de primera ocupación

1. Los interesados en obtener licencia de primera ocupación o utilización de un edificio presentarán una solicitud dirigida al Alcalde del Ayuntamiento, que deberá contener la siguiente documentación:

- a) Solicitud en impreso normalizado debidamente cumplimentado
- b) Plano de situación
- c) Fotocopia de la licencia urbanística de la obra.
- d) Certificado final de obra expedido por técnico competente, conforme al proyecto aprobado, en la que se deberá hacer constar la fecha de terminación, así como que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado o sus modificaciones y a las condiciones impuestas en la licencia y que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado.

En el caso de que la urbanización se hubiese acometido simultáneamente con la edificación, certificado final de obras en el que se haga constar que el edificio está dotado de los servicios urbanísticos exigidos o el acta de recepción por el Ayuntamiento, si fuese efectuado con anterioridad.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- e) Justificante de la declaración de la alteración producida en el bien inmueble ante la Gerencia territorial del Catastro debidamente sellada (Modelo 902N o 904N)
- f) Justificante de haber abonado el Impuesto de construcciones, Instalaciones y Obras y del pago de la Tasa.
- g) Planos de acometidas de los distintos servicios urbanos, Boletines de instalación y, en su caso, documento acreditativo expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que se haga constar la presentación del correspondiente proyecto técnico y del certificado o boletín de instalación de que este se ajusta al proyecto técnico.
2. Si la documentación de necesaria aportación no estuviere completa, se notificará al interesado para que aporte los documentos necesarios en el plazo de diez días, procediéndose al archivo de las actuaciones en el caso de que, transcurrido dicho plazo, no lo hiciera así. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.
3. Los servicios técnicos municipales, previa comprobación de la obra realizada, emitirán informe en relación con los siguientes extremos:
- a) Que la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.
- b) Que el edificio es apto para el uso a que se destina
- c) Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.
- d) Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- e) Que el edificio cumple las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene. Si del resultado de la inspección practicada por los técnicos municipales resultare que las obras no se ajustan a la licencia previamente otorgada y, en su caso, a las modificaciones aprobadas o no se hubiere dado cumplimiento a los condicionamientos a los que aquella se sometió, se adoptarán por el Ayuntamiento las medidas tendientes al restablecimiento de la legalidad urbanística, sin perjuicio de la incoación de los expedientes sancionadores por infracción urbanística, a quien hubiere lugar.
4. Si se comprobare la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se hará constar en el informe técnico la clase de infracción cometida y su posible legalización.
5. El alcalde deberá resolver la solicitud en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido el plazo sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia por silencio administrativo. En ningún caso, se entenderá otorgada por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.
6. Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.
7. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación, por resultar ajustada la obra finalizada a las previsiones del proyecto que sirvió de base al otorgamiento de la licencia de obras, faculta a su titular para ocupar o utilizar la edificación de conformidad con el uso previsto.
8. Todas las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización.
9. La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 4. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Artículo 37 Deber de conservación.

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 251 de la LUA-09.

Cuando las labores de mantenimiento a que se refiere el punto anterior no fuesen realizadas por los interesados, podrá efectuarlas el Ayuntamiento, a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación y decoro que les corresponde. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 252 y siguientes de la LUA-09.

Artículo 38 Edificios en estado ruinoso.

Se aplicará la Sección 2ª del Capítulo V del Título Quinto de la LUA-09.

La declaración de ruina de un inmueble catalogado en el Plan General o declarado B.I.C., Bien de Interés Cultural no supondrá la procedencia de su demolición sin la autorización de la Administración competente, de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, así como con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias, en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes. Para determinados inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, o incluidos en entornos de bienes declarados o catalogados, se estará al régimen especial establecido en esta materia por la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

CAPÍTULO 5.- DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 39 Disciplina urbanística, inspección, infracciones y sanciones.

Corresponde al Municipio de Loarre y a la Administración de la Comunidad Autónoma las labores de inspección urbanística, conforme a los artículos 261 y siguientes de la LUA-09.

En el caso de realizarse en el Municipio de Loarre actos de edificación o usos del suelo o subsuelo sin las licencias u orden de ejecución, o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde ordenará su paralización inmediata, procediendo según el artículo 265 de la LUA-09. Incluso cuando las obras se hubieran finalizado, el Alcalde podrá, en el plazo de diez años desde la finalización de las mismas, ordenar la demolición, reconstrucción o, si fueran compatibles con el planeamiento vigente, la legalización de las obras.

En referencia a las infracciones, sanciones y suspensión de licencias, se estará a lo dispuesto en los artículos 268 y siguientes de la LUA-09.

CAPÍTULO 6.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 40 Generalidades.

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 75 de la LUA-09, como fuera de ordenación.

Las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de la aprobación definitiva de este PGOU ubicadas en el suelo urbano no consolidado y urbanizable que en su día fueran objeto de licencia y sean compatibles con el planeamiento previsto, se conservarán, sin perjuicio de los derechos y obligaciones de sus propietarios inherentes al tipo de suelo al que pertenecen.

Igualmente, en el Suelo no Urbanizable, se conservarán las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU que en su día fueran objeto de la preceptiva licencia.

Sin perjuicio de lo anterior en ambos casos, estas construcciones e instalaciones quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, con arreglo a lo dispuesto en los siguientes artículos de este Capítulo.

Artículo 41 Edificaciones fuera de ordenación. Régimen de obras y usos.

En las edificaciones fuera de ordenación que ocupen suelo destinado a sistemas locales o generales según este PGOU, el régimen de obras será el estipulado en el apartado 2 y 3 del artículo 75 de la LUA-09. Las actividades y usos existentes en la edificación podrán mantenerse; sin embargo, no podrá concederse ningún tipo de licencia para modificar dicho uso o actividad. Excepcionalmente, si el local donde se prevean las obras es independiente del resto de edificio y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse las obras necesarias y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades.

En las edificaciones fuera de ordenación que no ocupen suelo destinado a sistemas locales o generales, se admitirán las obras contempladas en estas Normas, salvo las de acondicionamiento mayor que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio, que se asimilan, a estos efectos, a las actuaciones de nueva edificación. Igualmente, se admitirá la nueva implantación y cambio de usos o actividades, siempre que no sean contrarios a los admitidos por el planeamiento.

CAPÍTULO 7.- ACTUACIONES SUJETAS A INFORMES SECTORIALES

Artículo 42 Actuaciones sujetas a informes sectoriales

Las actuaciones que afecten a zonas o áreas del Municipio de Loarre reguladas por Legislación Sectorial específica, necesitarán del correspondiente informe vinculante positivo del Organismo correspondiente para llevar a cabo dicha actuación.

1. Actuaciones en los cauces

Con carácter general, las actuaciones que requieran la captación de aguas en un cauce o mediante la apertura de pozos requieran la captación de aguas del subsuelo, así como las que contemplen vertidos directos o indirectos de aguas residuales a un cauce, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

También, se deberá pedir autorización al mismo Organismo cuando se pretenda realizar cualquier tipo de edificación o movimiento de tierras en zona de policía de cauces, según el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

2. Actuaciones en la zona de afección de las carreteras

Respecto a las carreteras que discurren por el Término Municipal de Loarre, según la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y su correspondiente Reglamento, para ejecutar en la zona de afección -franja delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cincuenta (50) metros de éstas- cualquier tipo de obras o instalaciones, incluso provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas o plantar y talar árboles, se requerirá la previa autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo dispuesto en relación a las travesías, donde las autorizaciones de usos y obras en la zona de afección de dichas travesías serán otorgadas por el Ayuntamiento de Loarre.

3. Actuaciones en los elementos de patrimonio cultural y su entorno

Todas las actuaciones sobre los edificios, elementos o conjuntos indicados en el Catálogo de Bienes Culturales de este Plan General de Ordenación Urbana y su entorno, así como las que correspondan por aplicación de la legislación en materia de Patrimonio Cultural, serán sometidas a conocimiento y en su caso a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico y/o del Departamento de Educación, Cultura y Deporte de la Diputación General de Aragón.

4. Actuaciones en los espacios naturales

Todas las actuaciones previstas en el ámbito de los espacios naturales existentes en el Término Municipal de Loarre, tales como el Lugar de Importancia Comunitario (LIC) Sierras de Santo Domingo y Caballera, la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) llamada Sierra de Santo Domingo y Caballera y río Onsella, los Montes de Utilidad Pública La Sierra, Layán, El Cagicar, Plandeluas, Puyaba y Sostelas y Monte La Sierra, serán sometidas a conocimiento y en su caso a informe del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón.

5. Actuaciones en la zona de afección de las vías pecuarias

Respecto a las vías pecuarias que discurren por el Término Municipal de Loarre, denominadas Cañada Real de Ayerbe a Sarsamarcuello y Vereda del Puzo, y en toda la franja delimitada por su anchura legal (75,22 metros y 20,89 metros respectivamente) para ejecutar cualquier tipo de obras o acción que no se incluyan en los usos compatibles o complementarios de las Vías Pecuarias especificados en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, se requerirá la previa autorización del titular de la vía y, en todo caso, del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón.

6. Otras actuaciones en zonas sometidas a Legislación Sectorial

En general, las actuaciones en las zonas sometidas a legislación sectorial necesitarán del informe del Organismo correspondiente competente en la materia de que se trate. Especialmente se tendrán en cuenta los ámbitos de los planes de protección de especies que afectan al municipio (quebrantahuesos, águila azor perdicera y cangrejo de río común).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1.- ASPECTOS GENERALES

Artículo 43 Determinaciones generales

Este Título tiene por objeto definir y concretar los usos y niveles de intensidad, así como su regulación según el destino urbanístico de los suelos, de la totalidad de los terrenos que forman parte del Término Municipal de Loarre.

Las limitaciones que se establecen para los usos en estas Normas tienen carácter de mínimos y podrán implantarse condiciones más restrictivas en la redacción de Planes Parciales y Especiales.

Para cada uso, además de las prescripciones de estas Normas, se cumplirá la Normativa sectorial vigente de aplicación, en especial la Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad y el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, el Decreto 19/1999 del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, el Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08), así como cualquier otra condición recogida en la legislación, tanto estatal como autonómica, que sea de aplicación en cada caso específico.

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

Las actividades clasificadas como Molestas, Insalubres y Peligrosas, atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 y otras disposiciones concordantes (Ley 7/2006, de protección ambiental de Aragón), se verán afectadas por las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores, conforme a la normativa de aplicación.

Artículo 44 Aplicación

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes. Sin embargo, serán de aplicación en las obras (mayores o menores) que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Asimismo, serán de aplicación cuando así lo aconseje la actuación a realizar dada su entidad o nivel de intervención. Su aplicación e interpretación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Loarre.

Las condiciones que se señalan para cada uso serán de aplicación en las parcelas señaladas en los planos de ordenación con dicha calificación, así como en los lugares que, aun no teniendo dicha calificación, se destinen a tal uso conforme a la legislación de aplicación y a la norma zonal en que se encuentren.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

También serán de aplicación las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación, así como cualquier otra condición recogida en la legislación, tanto estatal como autonómica, que sea de aplicación en cada caso específico.

En los casos singulares de edificios o partes de estos sometidos a obras de rehabilitación y restauración en los que sus características no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este Título, el Ayuntamiento de Loarre podrá conceder exenciones justificadas al cumplimiento de la misma.

Artículo 45 Definiciones

La NOTEPA define los siguientes términos en referencia a los usos:

Uso Global: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

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

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

Uso 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.

Usos Compatibles: los que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación. Los usos que se señalan en estas Normas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

Uso preexistente: el materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

Artículo 46 Compatibilidad y preexistencia de usos

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso mayoritario de éste. Cuando el uso mayoritario esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Los usos pormenorizados del uso dotacional correspondientes con espacios libres y zonas verdes y servicios urbanos, definidos en este Título, son compatibles con todos los usos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.

Los usos preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas se permitirán cuando se ajusten a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por las Normas del Plan General o del Plan que las desarrolle, o cuando se autoricen temporalmente por la Administración por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquélla.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 75 de la LUA-09.

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

En el caso en que la circunstancia que provoque la situación de fuera de ordenación sea fácilmente subsanable, y se trate de un uso característico o compatible en esa zona, se podrán realizar las acciones necesarias para la legalización de ese uso, estando en ese caso la licencia municipal condicionada a que se establezcan las restricciones necesarias.

Artículo 47 Situaciones de los usos

La ubicación de los usos en los edificios se puede describir según las siguientes situaciones:

- Situación 1: Uso ubicado en edificio exclusivo.
- Situación 2: Uso ubicado en planta baja de un edificio con acceso independiente desde la vía pública.
- Situación 3: Uso ubicado en planta baja o de piso de un edificio con acceso común al del resto de los usos del mismo.

Además de las condiciones particulares establecidas para cada zona en referencia con la situación de los usos, como norma general se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios en un nivel inferior al del primer sótano.

CAPÍTULO 2.- USO RESIDENCIAL

Artículo 48 Definición y usos pormenorizados

Es el uso establecido en un edificio o parte de este destinado a proporcionar alojamiento de las personas.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

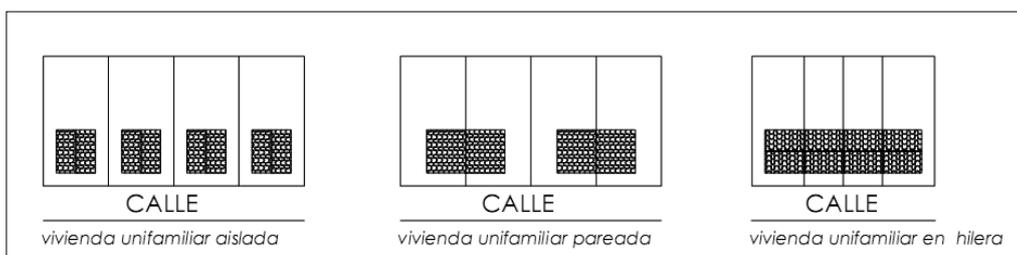
- a) Unifamiliar: Aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Se pueden distinguir las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar aislada: vivienda unifamiliar cuya edificación está situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero.
- Vivienda unifamiliar pareada: vivienda unifamiliar en contacto con otra en un único lindero.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- Vivienda unifamiliar en hilera: vivienda unifamiliar en contacto con otras en dos linderos, o bien pareada con un grupo de viviendas en esa disposición.



La unidad parcelaria deberá cumplir la superficie mínima establecida por la norma zonal correspondiente. No obstante, se admite que, a través de un Proyecto de Parcelación se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se componga de dos superficies: la principal, privativa, donde se situará la vivienda propiamente dicha y la secundaria, en pro indiviso, integrada en una superficie libre que constituya un elemento común de varias parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación. En este caso, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Debe quedar garantizado para cada parcela, mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de enajenación independiente de cada una de las partes de que se compone: la edificable y la que se integra como elemento común en un espacio libre mancomunado entre varias parcelas. El citado régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

No podrá aumentarse el número de viviendas respecto del que resultaría de dividir la superficie neta original por la superficie mínima de parcela establecida por la norma zonal correspondiente.

La superficie correspondiente a la parte privativa edificable no podrá ser inferior al 80% de la establecida como mínima por la norma zonal correspondiente.

- b) **Colectivo:** Aquel 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:** Aquel 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:** Aquel que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.
- e) **Otros usos:** En las zonas donde se permita el uso residencial, se permite igualmente la ejecución de garajes, trasteros y almacenes asociados a un uso doméstico, siempre y cuando se cumplan las especificaciones de la norma zonal correspondiente.

Artículo 49 Vivienda exterior

Las viviendas tendrán condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que una pieza habitable tenga un paramento con hueco, que dé frente en una longitud de por lo menos 3 metros a una calle o espacio público, o bien a un patio en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- que su diámetro sea superior a 12 m.
- Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio. La citada longitud corresponderá a las líneas rectas y normales al hueco.

El hueco de la sala de estar que otorgue la condición de exterior a la vivienda será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.

Artículo 50 Programa mínimo

Una vivienda se compondrá como mínimo de:

- Un dormitorio doble.
- Un cuarto de estar.
- Una cocina.
- Un aseo con lavabo, inodoro y ducha.

Además, los dormitorios y la cocina serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

Como mínimo, un aseo completo (compuesto de ducha, lavabo e inodoro) deberá ubicarse de forma que se acceda desde un vestíbulo o pasillo, por lo que siempre deberá separarse de cualquier estancia por dos puertas, salvo en los apartamentos de un solo dormitorio, en los que se podrá acceder a él desde el mismo dormitorio.

Cada vivienda deberá disponer de un tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en terrazas interiores.

En viviendas que cuenten con dos o menos dormitorios se permitirá unir en una sola habitación la cocina y el cuarto de estar.

Artículo 51 Dimensiones mínimas y condiciones generales

La vivienda de superficie útil mínima admitida por estas Normas es de 40 m² útiles.

Dimensiones mínimas de las piezas:

Las superficies útiles mínimas de las piezas serán de:

- Dormitorio simple: 6 m²
- Dormitorio doble: 10 m²
- Sala de estar: 15 m²
- Cocina: 6 m²
- Sala de estar-cocina: 18 m²
- Baño o aseo: 3 m²

La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m, pudiendo admitirse reducciones concretas debidas a elementos estructurales, pasos de instalaciones, etc., siempre que la anchura en estos puntos sea mayor de ochenta centímetros. En los vestíbulos de entrada, la anchura mínima será 1,20 m.

En edificios abuhardillados, la medición de la superficie útil de las estancias mínimas se hará en una planta imaginaria elevada 1,50 metros sobre la rasante del piso.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

La altura libre de planta mínima en vivienda será de 250 cm. En el caso de espacios abuhardillados o bajo escaleras interiores, se considerarán habitables siempre que su altura mínima libre será de 180 cm. En este caso, cada pieza o habitación deberá dimensionarse de modo que su volumen habitable no sea inferior al que resultaría de multiplicar una altura de 250 cm. por la superficie mínima que corresponda, en función de lo regulado en este apartado.

En las cocinas, pasillos y baños, la altura libre mínima hasta el falso techo podrá ser de 220 cm.

Condiciones generales

No se permite la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

En las Viviendas Colectivas, será obligatorio instalar ascensor siempre y cuando haya una vivienda cuyo acceso se sitúe en la tercera planta o superiores, contando la planta baja como tal, o tenga que salvarse desde la vía pública un desnivel de más de 6,5 metros hasta el acceso de una vivienda.

Ventilación y huecos:

Los dormitorios, salones, cuartos de estar y cocinas tendrán luz y ventilación directa al exterior. Los baños o aseos podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural. En todo caso, se cumplirán las condiciones especificadas en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y el resto de normas que establezcan condiciones mínimas de habitabilidad y que sean de aplicación en cada caso.

La superficie total de ventilación por vivienda no será inferior a un décimo de la superficie útil en planta. Además, cada habitación, cocina o cuarto de estar tendrá igualmente una superficie mínima de ventilación de 1/8 de su superficie útil.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estar y su ventilación e iluminación natural se produzcan a través de ésta, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

Todos los huecos de las piezas habitables estarán dotados de sistemas que permitan el oscurecimiento temporal de la pieza.

Dotación de Aparcamiento:

Con carácter general, se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 90 m² de superficie construida, en las condiciones recogidas en el Artículo 87 de estas Normas, titulado "Dotación de Servicios".

CAPÍTULO 3.- USO INDUSTRIAL

Artículo 52 Definición y usos pormenorizados

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

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

Según el tamaño y la entidad de la actividad y su compatibilidad con el uso residencial, en el uso industrial, se distinguen los siguientes tipos:

- Tipo A - Actividades compatibles con el uso residencial en la misma edificación o en una independiente: Usos productivo y almacenaje con superficie inferior a 300 m², potencia instalada menor de 10 KW y nivel sonoro medido en el exterior de su cerramiento o en el interior de las edificaciones anexas menor de 35 decibelios (dBA), que no generen tráfico de mercancías que interfiera con el uso residencial.
- Tipo B – Usos Productivo, almacenaje y logístico no incluidos en el Tipo A.

Artículo 53 Condiciones generales

- a) Referentes a la contaminación:

La legislación estatal y autonómica de aplicación en materia de protección del medio ambiente y emisión de agentes contaminantes para el uso industrial, así como la Normativa Sectorial y las indicaciones contenidas en estas Normas, deberán cumplirse sin excepción y sin requerimiento individual previo, tanto para las instalaciones de nueva implantación como para las modificaciones de las existentes.

Respecto a las aguas residuales, cada industria deberá depurarlas previamente a su vertido a la red municipal de alcantarillado, respetando las prohibiciones y limitaciones de vertido establecidas en el Reglamento de vertido de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón), salvo condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada.

En este sentido, cada industria deberá 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. Representantes autorizados del Municipio, la Comarca, el Instituto Aragonés del Agua o del Departamento de Medio Ambiente podrán efectuar las inspecciones que estimen oportunas para verificar las condiciones y características de los vertidos a la red de alcantarillado.

En todo caso se aplicará el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración. En el caso en que la situación o ubicación de la industria implique la imposibilidad de verter sus aguas residuales a la red municipal, se contará con informe vinculante del Órgano Autonómico competente en la materia respecto al punto de vertido, condiciones del efluente, tipos de tratamiento, etc.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

b) Otras condiciones:

- Para superficies construidas destinadas a uso industrial mayores de 500 m², deberá preverse espacio suficiente para la carga y descarga de mercancías dentro de la parcela.
- Todas las instalaciones cumplirán los reglamentos vigentes y los requisitos necesarios para la seguridad del personal; además, deberán montarse bajo la dirección de un técnico competente.
- Se dispondrá como mínimo de un aseo por cada grupo de 10 trabajadores, contando como mínimo de inodoro, lavabo y ducha.
- La altura libre de planta mínima será de 3 m, a excepción de los talleres o almacenes situados en edificios de uso residencial, que se adaptarán a la normativa de éstos.
- En los espacios o departamentos donde se prevea la ubicación de puestos de trabajo, se exigirá la iluminación y ventilación natural o artificial.
- Las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad.

c) Dotación de Aparcamiento:

Con carácter general, se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida. Para la clase almacenaje la reserva de aparcamientos será de una plaza por cada 200 m².

Los aparcamientos respetarán, en todo caso, las condiciones recogidas en el Artículo 87 de estas Normas.

CAPÍTULO 4.- USO TERCIARIO

Artículo 54 Definición y usos pormenorizados

Es 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:** Aquel 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.
- b) **Hotelero:** Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal. Se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles, los camping y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares. También, se incluyen en este uso pormenorizado las viviendas de turismo rural, las residencias de la tercera edad y similares.
- 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.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

d) Recreativo: Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general, como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.

Se distinguen dos tipos:

- Tipo I: Bares y restaurantes.
- Tipo II: Salas de espectáculo y reunión, como son discotecas, salas recreativas, cines y otros espectáculos.

Artículo 55 Uso Comercial.

a) Condiciones generales:

Con carácter general, los locales destinados a comercio se regirán por la normativa sectorial de aplicación.

b) Otras condiciones:

Los locales comerciales tendrán acceso peatonal independiente desde la vía pública y no podrán comunicarse con las viviendas, ni con las cajas de escalera, ni con los portales de edificios residenciales.

Si la ventilación y luz de los locales comerciales es natural, los huecos proyectados serán mayores que 1/8 de la superficie del local al que ilumine. En el caso en que la ventilación y luz sea artificial, se deberá presentar proyecto de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire ante el Ayuntamiento, quien deberá revisarlo y aprobarlo antes de la apertura del local.

La altura libre de planta de los locales comerciales será la que se especifica para la Norma Zonal correspondiente y, subsidiariamente, la de aplicación para el uso residencial.

En los locales comerciales, deberá instalarse como mínimo un aseo compuesto por un inodoro y un lavabo. Si su superficie es mayor de 100 m², por cada 200 m² adicionales deberá instalarse un inodoro y un lavabo más y separarse un aseo para cada sexo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá accederse a éstos a través de un vestíbulo o espacio de aislamiento. A partir de 200 m², dos y separados por sexos para los trabajadores.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie comercial. Los aparcamientos respetarán, en todo caso, las condiciones recogidas en el Artículo 87 de estas Normas.

Artículo 56 Uso Hotelero

a) Condiciones generales

Con carácter general, los locales destinados a hospedaje se regirán por la normativa sectorial de aplicación. Subsidiariamente, se regirán por la normativa prevista en estas Normas para el uso residencial.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

b) Otras condiciones

En los locales destinados al público, deberá instalarse como mínimo un aseo compuesto por un inodoro y un lavabo por cada sexo. Si su superficie es mayor de 100 m², por cada 200 m² adicionales deberá instalarse un inodoro y un lavabo más en cada aseo. En ningún caso, podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

En general, se dispondrán dos plazas de aparcamiento por cada tres habitaciones o por cada 6 plazas. En el caso de viviendas de turismo rural, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, y en el caso de residencias de la tercera edad, una plaza de aparcamiento por cada 4 habitaciones u 8 plazas.

Los aparcamientos respetarán, en todo caso, las condiciones recogidas en el Artículo 87 de estas Normas.

Artículo 57 Uso Oficinas.

a) Condiciones generales:

Los locales de oficinas cumplirán las disposiciones específicas y sectoriales vigentes que sean de aplicación.

b) Otras condiciones:

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrán ser naturales o artificiales. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se deberá presentar proyecto de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire ante el Ayuntamiento, quien deberá revisarlo y aprobarlo antes de la apertura del local.

No se permiten oficinas en sótano ni en semisótano.

La altura libre de planta de los locales será la que se especifica para la Norma Zonal correspondiente y, subsidiariamente, la de aplicación para el uso residencial.

La dotación mínima de aseos será la señalada en el apartado referido al uso comercial. Los aseos no podrán abrir directamente a los espacios de trabajo.

En los edificios donde se ubiquen diversas oficinas, podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie de oficina, en las condiciones recogidas en el Artículo 87 de estas Normas.

Dentro de la Clase Oficina, se distingue el caso particular en el que la oficina o despacho profesional forme parte de la vivienda habitual del titular de la actividad, sin acceso independiente y situada en el interior de la vivienda. En este caso, la superficie destinada a oficina no podrá ser más de 1/3 de la vivienda, sin superar los 60 m², y se ajustará a las condiciones específicas del uso residencial y de la Norma Zonal correspondiente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 58 **Uso Recreativo.**

a) Condiciones generales:

Se cumplirán las disposiciones específicas y sectoriales vigentes que sean de aplicación, en especial la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, el Decreto 220/2006, de 7 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

b) Otras condiciones:

La altura libre de planta de los establecimientos clasificados en ningún caso será inferior a 2,80 m. En el caso de espectáculos, dicha altura no será inferior a 3,20 m. A estos efectos, no se tendrá en cuenta los locales de servicio. Podrá admitirse una reducción de 0,30 m en una superficie que no supere el 25% de la computable a estos efectos. En los demás espacios del local, tales como servicios aseos, etc. la altura nunca podrá ser inferior a 2,50 m.

Todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo contarán con instalación de ventilación forzada y climatización en la zona de público. La evacuación del aire al exterior, se realizará de manera que no importune a los predios colindantes, así como a los usuarios de la vía pública.

No se permitirá en ningún caso la evacuación mediante extractores de humos y/o gases, provenientes de cocinas o aseos directamente al exterior. La instalación de climatización se realizará de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y, en la documentación para la solicitud del Acta de Comprobación de la actividad, se aportará la autorización de funcionamiento de la instalación por parte del Servicio Provincial correspondiente a la DGA.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada 100 metros cuadrados, o fracción inferior de superficie útil. Cuando el aforo sea superior a 200 personas, se estará a lo que establece a estos efectos el Reglamento de Policía y Espectáculos públicos. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

Se dispondrá 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos en las condiciones recogidas en el Artículo 87 de estas Normas.

CAPÍTULO 5.- USO DOTACIONAL

Artículo 59 **Definición y usos pormenorizados**

Es aquel uso localizado en red o sistemas, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de los núcleos del municipio 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:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

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.

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

- Parques, plazas y jardines: Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, de carácter peatonal, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.
- Paseos peatonales: Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.
- Áreas de juego: Son terrenos localizados preferentemente al aire libre y dotados con mobiliario y características adecuadas para ser destinados a juego de niños y deportes al aire libre.

c) Equipamientos: Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos.

- Docente: Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.
- Social: Aquel que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas. También, se incluirán en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes.
- Deportivo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.
- Polivalente: Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

Artículo 60 Uso Infraestructuras. Viario.

a) Condiciones generales

Se cumplirán las disposiciones específicas y sectoriales vigentes que sean de aplicación, en especial la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y la Ley 3/1997, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, o normativa que la sustituya.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

b) Otras condiciones

Siempre que sea posible se procederá a la plantación de arbolado en las aceras.

En general, todos los ámbitos calificados como Viario en suelo urbano deberán estar debidamente pavimentados, o en el caso de espacios de estancia o complementarios, urbanizados mediante acondicionamiento vegetal. Excepcionalmente, se permitirán zonas de aparcamiento sin pavimentar cuando se prevea su uso mixto, como aparcamiento en periodos de gran afluencia de vehículos y como otros usos para el resto del tiempo.

Las representaciones del viario en la documentación gráfica del Plan General, respecto a la distribución interna de los distintos elementos, es indicativa y no vinculante, pudiendo variarse sin que represente una Modificación del Plan.

Los aparcamientos incluidos en las áreas de uso infraestructuras-viario deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las plazas de aparcamiento deberán tener como mínimo las dimensiones 2,20 x 4,5 m. Asimismo, la dimensión mínima de los pasillos entre plazas enfrentadas o éstas y paredes o cerramientos debe ser de 5 m.
- En todo caso, las dimensiones de las plazas para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida se regularán por la Legislación específica de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- En las zonas destinadas íntegramente a aparcamiento, la altura libre de los elementos de cobertura, como tejadillos o cubiertas ligeras, será mayor de 2,50 m.
- En los espacios destinados a aparcamiento situados al aire libre, deberá plantarse 1 árbol por cada 4 plazas de aparcamiento.

Resto de condiciones como apartado dotación y servicios en edificaciones, Artículo 87.

Artículo 61 Uso Infraestructuras. Servicios Urbanos.

a) Condiciones generales

Las zonas calificadas con este uso podrán destinarse a los usos alternativos de viario o espacios libres y zonas verdes, y al resto de servicios urbanos del municipio. En el caso en que para la ejecución de la infraestructura no fuera necesaria la expropiación de los terrenos por los que discurre, se podrá establecer en éstos las servidumbres previstas en la legislación vigente.

En suelo urbano, la norma zonal de aplicación para las parcelas destinadas a servicios urbanos será la que predomine en las colindantes de la parcela. Excepcionalmente, podrán admitirse segregaciones que den lugar a parcelas inferiores a la mínima establecida en la norma zonal correspondiente, siempre y cuando vayan a destinarse a albergar infraestructuras e instalaciones de interés general y municipal, cumpliendo los mínimos establecidos en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Se estará a lo que disponga la regulación contenida en las disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia.

b) Condiciones particulares.

b.1) Red de abastecimiento y saneamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

A lo largo de las conducciones señaladas en el plano relativo a estas redes urbanas, se establecen las siguientes bandas de protección:

- Banda de la conducción: Son las franjas de suelo paralelas a las conducciones, donde se prohíbe la edificación de estructuras (salvo las ligeras que puedan montarse fácilmente), la colocación de instalaciones eléctricas o de otro tipo, si éstas resultaren incompatibles, y donde será necesaria la conformidad expresa de la compañía suministradora correspondiente para la plantación de arbolado o ajardinamiento de la banda.
- Banda de protección: Franjas de 3 m. a ambos lados de la banda de conducción. Tanto en estas franjas como en la banda de conducción, será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento de Loarre para cualquier tipo de actuación, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación y los permisos necesarios de las compañías suministradoras.

b.2) Energía eléctrica y alumbrado.

En suelo urbano consolidado, todas las líneas de energía eléctrica serán preferentemente subterráneas. Excepcionalmente, podrán permitirse redes aéreas, siempre y cuando se prevea la instalación de elementos que oculten las líneas, tales como embellecedores, canaletas o nichos en fachadas y en otros elementos.

En el suelo urbano no consolidado, todas las líneas de energía eléctrica serán subterráneas, y así deberán contemplarse en los proyectos de urbanización correspondientes.

En el suelo urbanizable, igualmente, los planes parciales y los correspondientes proyectos de urbanización deberá prever el soterramiento de las líneas eléctricas existentes, si las hubiere, y de las nuevas instalaciones.

En suelo urbano y urbanizable, queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública, si bien podrán colocarse en los espacios libres o zonas verdes o en locales adecuados en el interior de las edificaciones. En casos excepcionales, el Ayuntamiento de Loarre podrá autorizar su instalación en la vía pública cuando no sea posible ubicarlos en las zonas señaladas. En todo caso, la instalación de estos centros de transformación no modificará la titularidad de dichos terrenos y se colocarán preferentemente subterráneos.

b.3) Telecomunicaciones

En suelo urbano consolidado, todas las líneas de telecomunicaciones serán preferentemente subterráneas. Excepcionalmente, podrán permitirse redes aéreas, siempre y cuando se prevea la instalación de elementos que oculten las líneas, tales como embellecedores, canaletas o nichos en fachadas y en otros elementos.

En el suelo urbano no consolidado, todas las líneas de telecomunicaciones serán subterráneas, y así deberán contemplarse en los proyectos de urbanización correspondientes.

En el suelo urbanizable, igualmente, los planes parciales deberá prever el soterramiento de las canalizaciones de las redes de telecomunicaciones existentes, si las hubiere, y de las nuevas instalaciones.

En todo caso, las compañías suministradoras deberán pasar sus redes de servicio por dichas canalizaciones.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Las antenas de comunicación deberán tener un tratamiento que minimice su impacto visual, siguiendo las medidas expuestas en el Código de Buenas Prácticas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, y fomentando las técnicas de mimetismo que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico.

Los locales privativos destinados a instalaciones de telecomunicaciones de los edificios se colocarán preferentemente en el interior de los mismos o subterráneos. Excepcionalmente, y previo informe municipal, podrán colocarse en viarios públicos, espacios libres o zonas verdes, sin que por ello se modifique la titularidad del terreno.

Artículo 62 Uso Espacios Libres y Zonas Verdes

Condiciones generales:

En los espacios libres y zonas verdes, deberán delimitarse correctamente las áreas de juego.

Únicamente, se permiten en estas zonas construcciones destinadas a la guarda de aperos y material de jardinería, así como las destinadas al suministro de bebidas, kioscos, etc. El total de la suma de las superficies de las edificaciones de la zona verde o espacio libre no podrá superar el 2 % de la superficie de dicha zona. Igualmente, no podrán tener una altura de coronación mayor de 4 m. y deberá retranquearse un mínimo de 5 m. de los límites del espacio libre.

También, podrán permitirse en el entorno de dichas construcciones, y siempre vinculadas a las mismas, piezas de mobiliario urbano de protección y sombreado, como marquesinas, toldos, u otras similares, siempre y cuando no den lugar a recintos cerrados y sean fácilmente desmontables, compatibles y acordes con el diseño del espacio libre. El ayuntamiento delimitará dichas áreas, pudiendo establecer condiciones estéticas y volumétricas particulares para cada caso.

Artículo 63 Uso Equipamientos

Los equipamientos incluidos en suelo no urbanizable se regularán conforme a lo especificado en el Título VII Capítulo II. Para el resto de equipamientos, será de aplicación las siguientes indicaciones:

a) Condiciones generales

Cuando las condiciones específicas establecidas para el uso equipamiento resultaran inapropiadas para unas determinadas características de los mismos, o cuando resultara apropiado proyectar un edificio de carácter singular y representativo mediante un estudio de detalle, se podrá adoptar determinaciones particulares y complementarias a las establecidas en este Plan General.

Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal de la manzana donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones generales de las presentes Normas. Si la ubicación fuera en manzana independiente, se aplicará la norma zonal de la manzana a la que da frente la fachada principal del equipamiento, tomando como tal la que alberga la entrada principal al recinto o construcción principal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Cuando una parcela destinada a equipamiento o cualquiera de los elementos que lo formen se encuentre catalogado, el régimen derivado de la necesidad de conservación de sus elementos de valor patrimonial, arquitectónico o cultural prevalecerá sobre el de la Norma Zonal por la que se regula.

La modificación del tipo de equipamiento y la fijación del destino del equipamiento polivalente se tramitará conforme al procedimiento señalado en el artículo 80 de la LUA-09, siempre y cuando el nuevo tipo sea compatible con el régimen de usos establecido en la norma zonal de aplicación.

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento, se admiten otros usos siempre y cuando sean complementarios al principal, excepto el uso residencial en su clase vivienda que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la dotación.

Como norma general, se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos dentro de la parcela edificable. Los aparcamientos respetarán, en todo caso, las condiciones recogidas en el Artículo 87 de estas Normas.

Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

b) Condiciones particulares

El equipamiento docente cumplirá en todo caso las determinaciones y disposiciones del Ministerio de Educación y Ciencia y de los órganos autonómicos competentes en la materia.

Las edificaciones de equipamiento comercial, además de respetar las condiciones generales para el uso equipamiento, cumplirán las correspondientes a los usos residencial, terciario e industrial que les sean de aplicación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 64 Condiciones generales

El presente Título regula las condiciones que deben cumplir las edificaciones ubicadas en el Término Municipal de Loarre, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en las determinaciones de las normas zonales de aplicación o en las fichas de áreas o sectores y ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

Asimismo, las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Culturales se regularán por lo dispuesto en las Normas de Protección del Patrimonio Cultural, aplicándose además las condiciones generales de la edificación cuando así lo disponga su normativa específica.

Además de las condiciones generales especificadas en este Título, las edificaciones deberán cumplir las condiciones contenidas en el Título II, según el uso al que se destinen. Igualmente, en el suelo urbano la edificación deberá cumplir las condiciones de las normas zonales de aplicación o lo especificado en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

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

Las definiciones relativas a los elementos que regulan las condiciones generales de la edificación serán las incluidas en la NOTEPA.

En los casos en los que sea perceptivo conforme a la normativa vigente en materia de edificación (CTE, EHE-08, etc.), será necesaria la elaboración de un estudio geotécnico de manera que la cimentación y la distribución de presiones de las futuras estructuras se proyecten de modo adecuado.

Artículo 65 Régimen de aplicación

Las condiciones generales reguladas en este Título son de aplicación a todas las obras de nueva planta, así como al resto de las obras en el ámbito de los elementos que modifiquen o renueven, salvo indicación en contra de las propias normas generales o de la regulación particular zonal. Su aplicación e interpretación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Loarre.

En los casos singulares de edificios o partes de éstos sometidos a obras de rehabilitación y restauración en los que sus características no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este Título, el Ayuntamiento de Loarre podrá conceder exenciones justificadas al cumplimiento de la misma.

CAPÍTULO II.- DIMENSIÓN Y FORMA

Artículo 66 Definición

Las condiciones generales de la edificación referentes a su dimensión y forma son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable, así como las que

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

determinan el emplazamiento, la ocupación, la edificabilidad y el volumen máximo de aplicación en las construcciones incluidas en ésta.

Artículo 67 Rasante de la vía pública

En el suelo urbano consolidado, las rasantes de la vía pública serán las existentes, salvo indicación en contrario.

Artículo 68 Ocupación

La ocupación máxima de la parcela en plantas inferiores a la baja será del 100 %, salvo en los casos en que la norma zonal correspondiente, ficha urbanística o planeamiento de desarrollo especifique lo contrario.

En el caso de existir retranqueo obligatorio en alguno de los linderos, en la zona correspondiente a la establecida como retranqueo obligatorio, las plantas bajo rasante serán totalmente subterráneas.

Los vuelos autorizados computarán a efectos de ocupación, según establezca la NOTEPA o norma de aplicación que la sustituya.

Artículo 69 Línea límite de edificación

La línea de edificación es la proyección sobre el plano horizontal de la superficie que separa el espacio edificado del no edificado sobre rasante, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio, excluyendo los vuelos autorizados (Artículo 77) y los salientes permitidos en el Artículo 79 y los aleros y cornisas.

Artículo 70 Fondo edificable máximo

Es la dimensión lineal máxima que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopte como referencia. El fondo máximo definirá la línea límite de edificación en esa parcela.

Artículo 71 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima correspondiente a una parcela perteneciente al suelo urbano consolidado será la superficie construible resultante de multiplicar el índice de edificabilidad por su superficie neta, o en ausencia de aquel en la normativa zonal, la resultante de aplicar las condiciones de volumen, altura permitida y ocupación a la parcela neta.

La edificabilidad correspondiente a una parcela perteneciente al suelo urbano no consolidado se determinará en el proyecto de reparcelación o planeamiento de desarrollo, conforme a las indicaciones de este Plan General.

La edificabilidad perteneciente a una parcela incluida en el suelo no urbanizable, si la tuviere conforme a lo establecido en estas Normas y en la legislación de aplicación, será la superficie construible resultante de aplicar las condiciones especificadas en el título VII de estas Normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 72 Superficie construida

La superficie construida por planta es la superficie comprendida dentro de los límites de la línea límite de edificación, incluyendo los vuelos del edificio.

Artículo 73 Superficie útil

Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local y que es de utilización directa para el uso a que se destine. Se medirá siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 74 Superficie edificable o construible

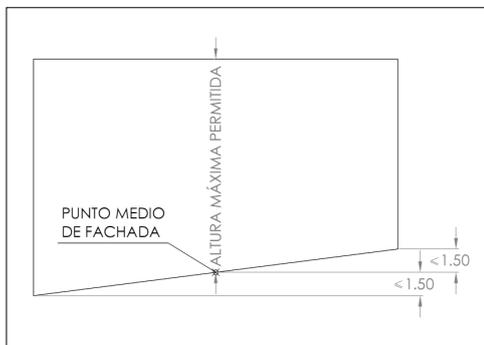
La superficie edificable total de una construcción será la resultante de la suma de la superficie construida de cada una de sus plantas, excluyéndose las siguientes superficies:

- Las plantas bajo rasante, incluidos sus accesos.
- Los soportales y pasajes de uso público.
- Los patios interiores que no estén cubiertos.
- La superficie bajo cubierta si está destinada a usos auxiliares como son trasteros, instalaciones del edificio y similares.
- En todo caso, la superficie de la planta bajo cubierta con altura libre inferior a 1,50 m.
- Los locales en planta baja destinados a alojar las instalaciones del edificio, justificando siempre sus dimensiones.
- Los locales destinados a albergar centros de transformación.
- Los conductos de alojamiento de instalaciones cuando su superficie sea mayor de 0,5 m².
- Los conductos de ventilación.
- Los huecos de ascensores.
- Los balcones según su definición en estas Normas.
- El 50 % de la superficie de las terrazas, conforme se definen en estas Normas.

Artículo 75 Regulación de alturas

Las alturas libres de planta mínimas se determinan en el Título II de estas Normas Urbanísticas para cada uso. Igualmente, las alturas de cornisa y de coronación máximas se especifican para cada norma zonal en el Título V.

1. Cota de referencia o de origen. Medición de altura:

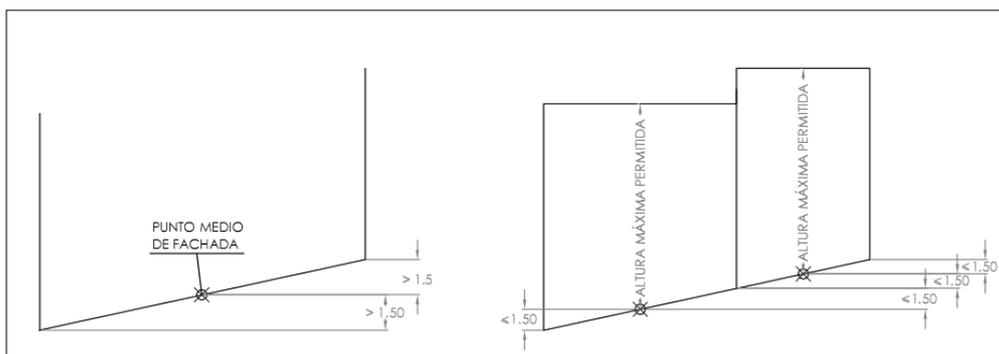


La cota de origen o de referencia para medir las alturas de una edificación se tomará en el punto medio de la fachada de dicha edificación, siempre y cuando la diferencia de cotas entre los puntos más desfavorables de la fachada y este punto medio no sea mayor de 1,5 m.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

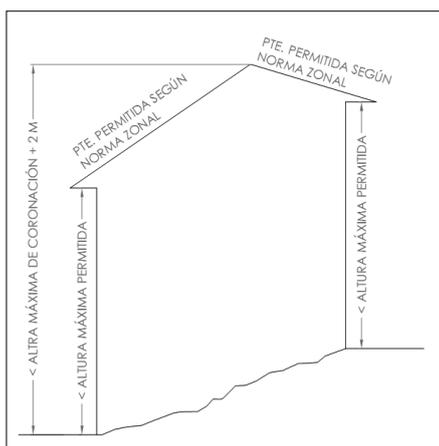
En el caso en que desde el punto medio de la fachada se produzca una diferencia de cotas mayor de 1,5 m. en la edificación, la fachada deberá dividirse en tantas partes como sean necesarias para que la diferencia de cotas no supere dicha cantidad.

En ningún caso se autorizará superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada.



Con respecto a los cerramientos, la forma de medir su altura será la misma que para las fachadas, con la particularidad de que la medida a partir de la cual debe dividirse un cerramiento en varias partes será de 0,5 m. de diferencia de cotas, en lugar de 1,5 m.

En los edificios en esquina a calles que permitan distintas alturas de edificación, y salvo indicación gráfica en contra, en la calle de menor altura permitida se admitirá la altura superior en una longitud desde la esquina igual al fondo edificable máximo, sin sobrepasar en todo caso 15 metros.



En los edificios que den frente a dos calles, la altura máxima se medirá independientemente para cada calle, como si se tratara de diferentes edificaciones. La altura de cornisa de la edificación, por lo tanto, se deberá respetar para cada calle. La altura de coronación, excepcionalmente, podrá ser superior en 2 m. a la estipulada, siempre y cuando se justifique la solución aportada. En ningún caso se podrá superar la pendiente de los faldones de cubierta establecida en la norma zonal correspondiente, debiendo disminuir la altura a cornisa de la edificación proyectada si esto ocurriera.

En las edificaciones aisladas en contacto con el terreno natural de la parcela, se aplicarán las mismas premisas que en el caso anterior, no pudiendo superarse la altura máxima permitida en el punto medio de cada fachada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

2. Construcciones por encima de la altura máxima:

Por encima de la altura máxima y fuera del volumen máximo edificable resultante de aplicar las condiciones de la norma zonal correspondiente, únicamente se permiten chimeneas, torreones de ascensor, cuerpos de escaleras, antenas y paneles solares, siempre que queden debidamente justificados en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia.

Artículo 76 Planta bajo cubierta

Planta piso situada bajo los faldones de la cubierta del edificio. Respecto a los usos permitidos, se considera una planta de piso más, por lo que se permitirán los usos que para cada norma zonal se admita, siempre que se cumplan las condiciones particulares de cada uso (Título II). En concreto, puede destinarse a uso residencial siempre que se cumplan las condiciones especificadas en la norma zonal correspondiente y en las condiciones del uso residencial. Igualmente, podrán ubicarse en esta planta las instalaciones del edificio, depósitos y trasteros.

Artículo 77 Vuelos autorizados

Los vuelos son aquellos elementos constructivos que sobresalen de la línea límite de edificación o de los planos de fachada del edificio.

Se distinguen las siguientes clases:

- Balcones: Son salientes abiertos por todos sus lados, que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan al exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada. Las dimensiones máximas admitidas para este tipo de salientes serán 50 cm. de vuelo, medidos desde la línea de fachada, y 70 cm. más que la longitud del vano, de anchura. Asimismo, se colocará una barandilla, de altura conforme a la normativa vigente. No computan a efectos de edificabilidad.

- Terrazas: Son vuelos o salientes abiertos que no cumplan las condiciones establecidas para los balcones. Así, pueden estar cerrados por alguno de sus lados, tener mayores dimensiones que las indicadas en el apartado anterior o poseer antepechos de protección en cuenta de barandillas. Computan el 50 % de su superficie a efectos de edificabilidad.

- Cuerpos cerrados volados: Vuelos o salientes cerrados y cubiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada, susceptibles de ser habitados. Computan en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

En todo caso, el vuelo estará como mínimo a 3,50 m. sobre la rasante de la acera, tomando el punto más desfavorable a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe.

Asimismo, los vuelos quedarán separados de las esquinas de fachada y de las fincas contiguas como mínimo una longitud igual al saliente o vuelo y nunca menor a 80 cm.

Los aleros podrán superar en 20 cm. el vuelo autorizado, siempre que no exista indicación en contra en la normativa zonal o particular de aplicación.

En edificaciones aisladas, los vuelos no podrán ocupar las franjas delimitadas por la normativa para los retranqueos obligatorios y separación a linderos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 78 Terrazas entrantes

Las terrazas entrantes son las zonas abiertas, sin cerramiento, incluidas en el interior del área que forma la línea límite de edificación. Computan en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

Si la norma zonal de aplicación no indica lo contrario, se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de fachada.

Artículo 79 Otros elementos salientes

Las jambas de portadas y huecos, las rejas en planta baja, los escaparates, vitrinas, zócalos, carteles, anuncios y otros elementos ornamentales podrán sobresalir 10 cm, de la alineación oficial.

En el caso de que las puertas o ventanas de la planta baja abran hacia la calle o espacio público, éstas deberán quedar remetidas en la fachada, sin sobresalir de la línea de la misma.

En planta baja, los toldos móviles tendrán todos sus elementos a una altura mayor de 2,50 m. desde la rasante de la acera.

Igualmente, los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán, como mínimo, a una altura de 2,50 m. medida desde la rasante de la acera, siendo su saliente máximo de 50 cm. en calles mayores de 6 m. de anchura y 30 cm. en calles de hasta 6 m. de anchura.

Artículo 80 Soportales y pasajes

Los soportales y pasajes de uso público tendrán la altura libre que corresponda a la planta baja del edificio donde están incluidos, según su uso y la norma zonal de aplicación.

Para obras de nueva planta, la anchura mínima de los pasajes será de 6 m. y la anchura de los soportales será de 2,5 m. medidos paralelamente desde la alineación oficial.

CAPÍTULO III.- HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 81 Definición

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

En todo caso, será de aplicación la normativa vigente en la materia y en especial el Código Técnico de la Edificación, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y sus modificaciones posteriores.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 82 **Pieza habitable y pieza exterior. Condiciones**

Se define como pieza todo recinto independiente situado en un edificio, delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con los demás que componen el edificio por huecos de paso. El conjunto de piezas contiguas y comunicadas entre sí dedicadas a una misma actividad se denomina local.

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

Se considerará local exterior todo aquel cuya pieza principal destinada a utilización permanente por personas recaiga sobre alguno de los espacios requeridos para satisfacer la condición de vivienda exterior descritos en el Artículo 49.

1. Iluminación y ventilación de piezas habitables

Toda pieza habitable deberá tener iluminación y ventilación natural. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso al que se destina la actividad y la normativa vigente en materia de habitabilidad.

Los huecos para ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza, además de cumplir la legislación vigente de aplicación según el uso al que se destine.

Se prohíbe ubicar puestos de trabajo a más de 10 m. de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Se podrán ventilar estancias a través de galerías que no sirvan de estancia a su vez, siempre y cuando su superficie de ventilación sea el doble de la exigida normalmente.

Las piezas donde se produzca combustión o gases, como por ejemplo las cocinas, contarán con conductos diferentes a los de ventilación para eliminar los humos de combustión.

2. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja

En el uso residencial, no podrán instalarse en sótanos y semisótanos piezas habitables, excepto bodegas en viviendas.

En el resto de los usos, la instalación de piezas habitables adscritas a usos no residenciales en plantas inferiores a la baja se hará de acuerdo con las condiciones de ventilación e iluminación del artículo anterior y de la legislación específica del uso correspondiente.

Artículo 83 **Patios de parcela. Regulación**

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también, se considera como tal cualquier espacio no edificado ubicado en el interior de las alineaciones exteriores.

Se distinguen los siguientes tipos:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- Patio de parcela cerrado: Es aquel situado en el interior de la edificación o el situado en su perímetro, pero con posibilidad de ser cerrado por edificaciones colindantes.
- Patio de parcela abierto: Es aquel situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.
- Patio mancomunado: Es el que se constituye como tal entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, reduciendo la superficie necesaria para el patio en cada parcela. La mancomunidad deberá establecerse a través de la correspondiente servidumbre, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, y no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento de Loarre, o mientras uno de los dos edificios existentes requiera el complemento de la propiedad anexa para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la normativa urbanística.

1. Anchura de patio

Se entiende por anchura de patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos. Los patios deberán mantener su anchura constante a lo largo de toda su altura, salvo que se incremente. Los vuelos y otros elementos salientes en ningún caso ocuparán la anchura mínima del patio.

A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio, no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos volados de los paramentos generales.

2. Altura de patio

La altura del patio es la longitud medida desde el nivel del suelo del local que tenga huecos de luz o ventilación a dicho patio y la cota de coronación del paramento más alto de los que lo forman, que ocupe más del 25 % del perímetro del patio.

3. Dimensiones de los patios

Los patios de parcela deberán tener las dimensiones mínimas establecidas en este artículo, independientemente de la norma zonal a la que pertenezcan.

La anchura mínima de un patio de parcela cerrado sobre el que recaigan piezas habitables será de 1/4 de la altura del patio. Además, se podrá inscribir en el patio una circunferencia de 3 m. de diámetro, existir una distancia mínima entre luces rectas o huecos de 3 m. y tener una superficie mínima de 9 m².

Cuando a un patio de parcela cerrado únicamente recaigan piezas no habitables, como aseos, zonas de paso, etc., su anchura mínima será 1/6 de su altura, con un mínimo de 2 m.

Los patios de parcela abiertos tendrán un ancho mínimo de 3 metros.

4. Otras condiciones de los patios

Los patios de parcela se podrán edificar en planta baja siempre y cuando no se supere las condiciones de edificabilidad, fondo y ocupación máxima indicada en la norma zonal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

para esta planta, computando como ocupada la superficie del patio edificada sobre rasante.

Las edificaciones permitidas en los patios serán de planta baja, con altura de coronación máxima de 3,50 m. Los usos admitidos y las condiciones estéticas de aplicación serán las especificadas en la norma zonal correspondiente para la edificación principal, siempre y cuando se cumplan las condiciones particulares incluidas en la legislación vigente de aplicación.

Todos los patios deberán ser accesibles desde, al menos, una de las fincas a las que sirva. En el caso de edificaciones de varios propietarios, de patios mancomunados o de comunidades de vecinos, el acceso se hará efectivo desde un espacio común o desde un local particular, constituyéndose, en ese caso, una servidumbre de paso.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan únicamente al patio de parcela, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones posteriores o norma que lo sustituya. No obstante, en manzanas situadas en el casco urbano, en las que por su grado de consolidación resulte en la práctica imposible cumplir con las citadas condiciones del CTE, el Ayuntamiento podrá eximir de su cumplimiento. Para ello, será necesario que se adopten medidas complementarias de seguridad contra incendios en aras a lograr unas condiciones de evacuación y acceso a los servicios de extinción, en general, de seguridad, similares o equivalentes. La idoneidad de tales medidas alternativas deberá justificarse en el Proyecto que sirva de base para la concesión de la licencia correspondiente.

CAPÍTULO IV.- DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 84 Definición

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

Artículo 85 Condiciones generales

Se prohíbe la instalación de infraestructuras particulares en los espacios públicos, salvo las acometidas generales y las arquetas de corte general o acometida que autorice el Ayuntamiento de Loarre.

En las fachadas de las edificaciones, se permite la instalación de armarios, cuadros de instalaciones y contadores, siempre que se respeten las condiciones estéticas del conjunto de la fachada. Respecto a esto, los servicios técnicos podrán exigir soluciones o medidas destinadas a mejorar la estética de la edificación.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, y la 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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

espacios públicos urbanizados o norma que la sustituya y la legislación de aplicación en materia de instalaciones en los edificios.

Artículo 86 Dotación de infraestructuras y redes

Todo edificio destinado a la estancia de personas deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, adaptado a las necesidades del uso al que se destine.

Además, todos los edificios con aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas deberán tener la instalación de agua caliente. Los cuartos de aseo deberán estar revestidos de azulejos u otros materiales impermeables hasta 2,00 metros de altura en paredes y en suelos.

Los aparatos sanitarios, fregaderos y lavabos irán provistos de un cierre hidráulico; serán obligatorios los sifones registrables y accesibles.

Todo edificio de nueva construcción en el que existan locales destinados a la permanencia de personas deberán contar con instalación de calefacción.

En obras de nueva planta, o en aquellos inmuebles en los que se realicen obras de rehabilitación, restauración o acondicionamiento mayor que afecten de manera expresa a las instalaciones de evacuación de agua de pluviales y a otras instalaciones que exijan la apertura de la calle, las bajantes de recogida de aguas pluviales deberán conectarse directamente con el alcantarillado urbano, quedando prohibido el vertido de aguas pluviales a través de bajantes en la vía pública del suelo urbano. En todo caso, en situaciones especiales debidas a la ubicación de la obra, y previo informe técnico municipal, se podrá eximir de esta obligación.

Las instalaciones de saneamiento cumplirán la Normativa vigente de aplicación y, en suelo urbano, deberán conectarse a la red municipal, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

La evacuación de humos queda prohibida si se realiza por fachadas, patios y ventanas, debiendo canalizarse por chimeneas hasta la cubierta, cumpliendo en todo caso la normativa vigente en la materia.

Artículo 87 Dotación de aparcamientos

1. Condiciones generales

Todos los edificios y locales dispondrán de plazas de aparcamiento, según la dotación mínima establecida conforme a su uso o actividad, regulada en el Título II de estas Normas. En el caso de que la dotación mínima de plazas de aparcamiento no esté regulada específicamente en estas Normas, será de una plaza de estacionamiento por cada 100 m² construidos de cualquier uso.

Las zonas de aparcamiento podrán situarse en planta baja o planta bajo rasante; igualmente, se admitirán las situadas al aire libre, en los espacios sin edificar de las parcelas o en solares exclusivos, siempre que estén situados a menos de 150 metros de la parcela principal, debiendo quedar, en este caso, vinculadas como anexo inseparable a la misma en el Registro de la Propiedad.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Se admitirá la utilización de aparatos montacoches o elevadores en sustitución de rampas, siempre que se justifique que las dimensiones y forma del solar impiden el acceso de vehículos mediante rampas.

Se podrá eximir de la exigencia de aparcamiento en aquellos casos en los que se justifique debidamente que en las parcelas, por su situación en el casco urbano y sus condiciones particulares, no resulte posible su cumplimiento en condiciones técnicas y económicas normales. En este caso se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

2. Dimensiones

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones de 2,20 m. de anchura y 4,50 m. de longitud, a excepción de las plazas en línea o cordón cuya longitud será de 5 m. El ancho mínimo se aumentará en 35 cm. por cada lado cuando la plaza dé a una pared o cerramiento.

En todo caso, las dimensiones de las plazas para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida, su número mínimo y demás características se regularán por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, y la 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 o normativa que lo sustituya o modifique.

La dimensión libre mínima del pasillo entre plazas enfrentadas, o entre éstas y el plano ciego de paredes o vallas opuestas, será de 5 m. Esta dimensión podrá reducirse cuando mediante un incremento de la anchura de la plaza se garantice un correcto funcionamiento. Los pasillos de circulación sin plazas de aparcamiento en sus lados tendrán un ancho mínimo de tres 3 m.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 20% y las rampas en curva del 14% medida por su eje.

La altura libre mínima será de 2,20 metros, pudiendo reducirse a 2,10 m. en zonas concretas donde se prevean conducciones paralelas al techo.

CAPÍTULO V.- SEGURIDAD

Artículo 88 Definición

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

Artículo 89 Condiciones generales

Con carácter general, se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo, y Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad o normativa que los sustituya.

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, se establecen en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que la sustituya.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no puede alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Debidamente justificado y previo informe municipal vinculante, se podrán permitir obras en los edificios existentes en las que se rebase alguno de los parámetros urbanísticos definidos en estas Normas, siempre y cuando ello conlleve a la adaptación de la edificación a la Normativa vigente en materia de protección contra incendios y seguridad.

Artículo 90 Condiciones particulares

Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- Los portales que sirvan a más de una vivienda o local tendrán una dimensión mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal y/o los aparatos elevadores.
- Los distribuidores y corredores de acceso a más de una vivienda o local tendrán ancho mínimo de 1,20 m.
- La forma y superficie de los espacios comunes de los edificios permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- Las escaleras cumplirán las estipulaciones contenidas en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad o normativa que lo sustituya.
- En los edificios que supongan un recorrido para uso del público en general de más de 6,5 metros de desnivel, deberá instalarse ascensor.
- La instalación y uso de ascensores, montacargas y demás aparatos elevadores requerirán licencia municipal y cumplirán la normativa vigente de aplicación en materia de seguridad.
- Los pavimentos de las zonas comunes cumplirán las estipulaciones de la Normativa Vigente en materia de seguridad, evitando instalar en las zonas comunes de edificios de uso residencial y en los edificios de uso público general desniveles en el pavimento. Estos desniveles, cuando sea posible, se resolverán mediante rampas que no excedan el 12 % de pendiente.
- Las zonas comunes de los edificios dispondrán de alumbrado de emergencia y pavimentos conforme a las indicaciones del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.
- En las edificaciones, los antepechos de ventanas, salientes y vuelos tendrán una altura mínima de 1 metro.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO VI.- ESTÉTICAS

Artículo 91 Definición

Son las condiciones que deben cumplir los edificios, relativas a su aspecto exterior y a su imagen, encaminadas a lograr una integración de éstos en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.

Artículo 92 Condiciones generales

Las edificaciones deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente, respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. En este sentido, las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas.

En el entorno de los elementos catalogados, se cuidará especialmente la estética de las edificaciones, pudiendo el Ayuntamiento exigir la documentación gráfica o escrita que considere necesaria para valorar la integración de la edificación en dicho ámbito y actuar en consecuencia, condicionando la licencia a las estipulaciones impuestas.

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

Los solares sin edificar deberán cerrarse con una valla o cerca de material resistente e incombustible, con una altura mínima de 2,20 m. y máxima de 3 m., de forma que su acabado se integre estéticamente con la zona en la que se ubica. El cerramiento deberá colocarse en la alineación oficial.

Los solares edificados deberán cerrarse mediante valla que, situada igualmente en la alineación oficial, cumpla las condiciones estéticas de la norma zonal correspondiente.

Los edificios de nueva planta cuya fachada se sitúe en la alineación oficial deberán cerrarse en toda su altura, con un cerramiento adecuado que cumpla las condiciones estéticas correspondientes, incluso cuando sea con carácter provisional.

Las edificaciones agrícolas, industriales o de otros usos no residenciales, ubicadas fuera de los cascos urbanos, o, si se diera el caso, situadas en polígonos específicos de uso no residencial, podrán adoptar soluciones convencionales para este tipo de construcciones, respetando los tonos y la estética general del conjunto, siempre que no exista indicación en contra en la normativa zonal o particular de aplicación.

Artículo 93 Condiciones particulares

No se autorizarán composiciones, formas, materiales o colores que se juzguen disonantes con el entorno.

1. Cubiertas

- Las cubiertas serán en general inclinadas, con las salvedades contempladas en cada una de las normas zonales, preferentemente a dos aguas, de pendiente comprendida entre el 25 y el 45 % de inclinación. Dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación, que no superará en ningún caso 0,5 m. desde el plano de fachada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- No se permitirán aleros como prolongación de las vigas de cubierta, debiendo quedar perpendiculares al plano de fachada. Los materiales del mismo serán los mismos que los permitidos en las fachadas de las edificaciones.
- Los materiales de las cubiertas deberán ser los tradicionales de la zona, predominando la teja cerámica curva o mixta en color ocre. Caso de edificaciones que no sean de uso residencial se admitirá cubiertas de chapa de imitación de teja envejecida, no chapa de colores lisos.
- Respecto de los huecos, las condiciones para su incorporación serán las incluidas en cada una de las normas zonales en el ámbito que sean de aplicación.

2. Fachadas

- Las fachadas de las edificaciones serán de revoco o enfoscado pintados en tonos similares a los existentes o de piedra del color y características tradicionales de la zona. También, se admite la combinación de estos materiales, respetando la estética de los cascos urbanos. Se permiten en cabeceros, aleros y jambas el uso de madera, fábrica de piedra y ladrillo macizo tradicional.
- En las fachadas, las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonizarán con las existentes.
- Las plantas bajas tendrán un diseño y composición similar al resto del edificio.
- Los elementos que integran la fachada de un edificio deberán tratarse de forma unitaria para el conjunto de éste, lo que implica que debe existir acuerdo de la comunidad de propietarios al respecto de cerramientos y acristalamientos, toldos y similares.
- Cuando sea necesario ubicar instalaciones en las fachadas, como las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc., se alojarán en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.
- Los paramentos y medianeras vistas no coincidentes con la fachada deberán tratarse como ésta, salvo las zonas que sean susceptibles de ser tapadas por nuevas edificaciones, que deberán revocarse o enfoscarse y pintarse, respetando las condiciones estéticas de la norma zonal a la que pertenezca la edificación.
- Los linderos frontales y laterales de las parcelas podrán ser tanto de fábrica opaca y acabado similar al de la fachada, como de cierre diáfano, estando su altura comprendida entre 2 m. y 3,50 m.

3. Otros elementos

- Las chimeneas se proyectarán, en la medida de lo posible, agrupadas para minimizar su número en la cubierta y su situación será preferentemente cercana a la cumbre. Se prohíben las terminaciones en acero inoxidable sin lacar o cualquier otra que sea susceptible de producir reflejos lumínicos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones se efectuará con el criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.
 - Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta se retranquearán al menos tres metros de cualquier plano de fachadas, siempre que sea posible. En general se intentará minimizar el impacto visual, procurando emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima, preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. Se aplicarán las medidas expuestas en el Código de Buenas Prácticas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, fomentando las técnicas de mimetismo que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico.
- En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes. Se procurará no instalar en edificios catalogados antenas visibles desde el exterior.
- Los cables por fachada no quedarán vistos, admitiéndose diferentes soluciones, como la ejecución de canaletas de acabado similar a la fachada, entre otros.
- En referencia a los aparatos de aire acondicionado, se procurará su instalación en las fachadas interiores o, excepcionalmente, en los faldones de los tejados no recayentes a vía pública, evitando que sean visibles desde la vía pública. En el caso de que no fuera posible la instalación de estos aparatos en la cubierta o en las fachadas interiores, se colocarán elementos embellecedores que amortigüen su impacto visual. Además, se ubicarán a una distancia mínima de noventa centímetros (0,90 m) de las fachadas laterales vecinas. En ningún caso estos elementos se podrán colocar de forma que superen el vuelo máximo permitido.
- En general, queda prohibida la instalación de placas solares en las cubiertas de las edificaciones del suelo urbano de los distintos núcleos, debido a su posible impacto visual desde la sierra y los castillos de Loarre y Sarsamarcuello. Sin embargo, y previo informe municipal favorable, se podrá permitir la instalación de las mismas en aquellas situaciones en que no supongan un impacto visual directo y negativo desde estas ubicaciones. Las placas solares no sobrepasarán más de cincuenta centímetros (0,50 m) de la envolvente del tejado en las construcciones del Municipio de Loarre y se colocarán exclusivamente en los faldones de cubierta no visibles desde la vía pública o fachadas que no sean visibles desde la misma.
- Las conducciones de las distintas instalaciones en edificios de nueva planta no podrán quedar vistas en ninguna de las fachadas del mismo. Las conducciones que vayan a ubicarse en edificios existentes se instalarán preferente ocultas. En aquellos casos en los que necesariamente deban instalarse al aire libre, se situarán preferentemente en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución y, en todo caso, deberán colocarse elementos que minimicen su impacto visual, como embellecedores, nichos, canaletas u otras soluciones.
- Respecto al arbolado existente, se procurará conservar y proteger todo ejemplar, situado tanto en terreno público como privado. Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar arbóreo, esta circunstancia deberá indicarse en los documentos que se aporten. Si fuese necesario eliminar algún ejemplar existente en la vía pública por cualquier causa, se podrá exigir la reposición inmediata del mismo, a cargo del causante de la desaparición de éste.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO VII. AMBIENTALES

Artículo 94 Definición

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones con el objetivo de evitar agresiones al medio natural, como pueden ser emisión de gases nocivos, vertidos sólidos o líquidos, humos, ruido, vibraciones, etc.

Artículo 95 Contaminación acústica

Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA).

En el medio ambiente exterior, con excepción del ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los niveles indicados a continuación para cada una de los usos globales:

TIPO DE ZONA	NIVEL MÁXIMO SONORO (dBA)	
	DE 8 H. A 22 H.	DE 22 H. A 8 H.
Residencial, Hotelera, Oficinas y Equipamientos	50	40
Comercial	60	50
Industrial y Servicios urbanos	65	50

En el medio ambiente interior, el nivel de ruidos transmitidos desde el exterior, con excepción del producido por el tráfico, no sobrepasará los siguientes límites, en función de las actividades:

TIPO DE ZONA	NIVEL MÁXIMO SONORO (dBA)	
	DE 8 H. A 22 H.	DE 22 H. A 8 H.
Equipamiento social, sanitario y asistencial	30	25
Resto de equipamiento social	30	30
Equipamiento docente y deportivo	40	30
Oficinas	45	30
Comercial y recreativo (bares y restaurantes)	45	35
Residencial, hotelero (en habitaciones)	35	30
Residencial, hotelero (en zonas comunes)	45	35

Los niveles anteriores se aplicarán a los establecimientos públicos no mencionados expresamente, por analogía funcional. Los establecimientos de tipo recreativo cuya actividad consista en la producción de sonido (salas de fiestas, disco-bares, etc.) no podrán superar en su interior un valor de 80 dBA.

Las emisiones de ruido podrán sobrepasar estos valores máximos cuando se trate de espectáculos públicos y actividades recreativas que se celebren en fechas concretas con

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

motivo de festividades municipales o locales, siempre que el Ayuntamiento de Loarre emita el correspondiente permiso.

Artículo 96 Contaminación atmosférica

No se permitirán las emanaciones de polvo, gases nocivos, cenizas, humos, vapores u otras emisiones que puedan causar daño a la salud de las personas o a la riqueza animal o vegetal o a los inmuebles.

En general, se estará a lo dispuesto en la Normativa Sectorial de aplicación y, en concreto, los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a las reglamentaciones sectoriales de aplicación. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo. Únicamente se admiten las salidas de acondicionadores de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 cm. sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

Artículo 97 Contaminación de aguas residuales

Será de aplicación el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo.

Igualmente, se aplicará el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración. En el caso en que la situación o ubicación de la edificación implique la imposibilidad de verter sus aguas residuales a la red municipal, se contará con informe vinculante del Órgano Autonómico competente en la materia respecto al punto de vertido, condiciones del efluente, tipos de tratamiento, etc.

Para los casos excepcionales de vertido en cauces públicos (cauce natural, acequia, en el terreno, etc.) será necesario solicitar con la suficiente antelación la correspondiente autorización de vertido ante el Área de Control de Vertidos de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Se prohíbe conectar aguas procedentes de acequias, barrancos, freáticas u otras limpias de procedencia no urbana a la red de saneamiento, salvo casos debidamente justificados.

El proyecto, construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, teniendo presente la necesidad de conseguir una adecuada estaqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.

Los aliviaderos del sistema de colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada, para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 98 Definición

Son las condiciones que deben reunir las vías públicas, los espacios libres públicos y los servicios urbanos referentes a su urbanización.

Artículo 99 Aplicación y condiciones generales

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en áreas de nuevo desarrollo, siendo recomendable su aplicación en áreas consolidadas.

Además de lo contenido a continuación, se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas al cauce:

- Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.
- En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil.

En todo caso se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar, así como el buen funcionamiento y gestión de las actuales, incorporando en la planificación las infraestructuras necesarias para su correcto funcionamiento.

CAPÍTULO 2.- VÍAS PÚBLICAS

Artículo 100 Determinaciones generales

Las dimensiones del sistema viario definido en este Plan General de Ordenación Urbana de Loarre deberán cumplir la legislación sectorial de aplicación.

Además, la anchura y superficie contemplada en el Plan General para las vías de nueva creación deberá mantenerse, no pudiendo reducirse en ningún caso. Respecto al planeamiento de desarrollo, las vías que se diseñen para estas áreas deberán dimensionarse conforme a la intensidad, velocidad y tonelaje previsto.

Los proyectos de urbanización deberán designar la ubicación de los contenedores de reciclaje de residuos, reservando espacio para ello, así como para la reserva obligatoria de aparcamientos derivada de la aplicación de la legislación vigente.

Las aceras de los nuevos viarios tendrán la anchura suficiente para disponer bajo las mismas las canalizaciones de los servicios urbanos. Asimismo, siempre que sea posible se preverá la plantación de arbolado.

Los materiales previstos para la pavimentación de aceras y calzada deberán ser acordes con las condiciones del soporte y las del tránsito que discurra sobre la vía. Igualmente,

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

deberán quedar delimitadas sin lugar a duda las áreas dominadas por el peatón y el automóvil.

En las actuaciones aisladas que tengan por objeto completar la urbanización de los viarios, el mobiliario urbano (farolas, papeleras, bancos, barandillas, etc.) será similar al existente y deberá acordarse previamente, tras informe vinculante de los servicios técnicos municipales.

En general, los muros de piedra existentes en los límites de los viarios se preservarán, siendo necesario el consentimiento municipal expreso para su modificación o derribo, previo informe vinculante del técnico municipal.

Se deberán restituir y consolidar aquellos taludes que muestren signos de desprendimientos al objeto de evitar afecciones, en especial al sistema viario.

En el caso de realizar rellenos de material en zonas concretas de las áreas a urbanizar, se deberá garantizar la capacidad portante de los mismos, para evitar afecciones por posibles colapsos del terreno.

Además de lo especificado anteriormente, deberán tenerse en cuenta igualmente las condiciones indicadas en el Artículo 60.

CAPÍTULO 3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 101 Determinaciones generales

En los espacios verdes públicos será obligatorio integrar en su diseño la plantación de arbolado y el ajardinamiento en las zonas peatonales, aceras, plazas, paseos peatonales y parques.

Además, los proyectos de urbanización de estas zonas deberán prever la remodelación del terreno cuando así lo aconsejen sus características, aportando tierra vegetal si fuese necesario, o por contra, mantener y preservar las características y vegetación del terreno existente, si ésta es de interés o está afectada por algún tipo de protección.

Con el objeto de evitar riesgo de escorrentía, los taludes se protegerán con especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares, y no podrán tener más del 30% de inclinación, a excepción de los existentes con mayor pendiente.

Los proyectos de urbanización, en resumen, deberán contemplar las siguientes partidas, delimitando claramente el espacio para los diferentes usos:

- plantación de arbolado
- mobiliario urbano (cerramientos, papeleras, bancos, etc.)
- juegos de niños
- alumbrado
- riego y drenajes de terreno
- tratamiento superficial del terreno
- pavimentaciones

Además de lo especificado anteriormente, deberán tenerse en cuenta igualmente las condiciones indicadas en el Artículo 62.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 4.- SERVICIOS URBANOS

Artículo 102 Red de abastecimiento de agua

El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como a los equipos específicos, se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como a la que tenga vigente la compañía suministradora.

Asimismo, los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la compañía suministradora u organismo encargado del suministro, y los planes parciales deberán incluir un informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

Las redes de abastecimiento que se instalen en las áreas de desarrollo deberán calcularse por los métodos habituales en hidráulica, considerando los caudales mínimos de referencia de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1992 (BOE del 16 de octubre de 1992), por la que se aprueban las instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias:

- Viviendas, residencias: 220 litros/habitante/día

Población estacional:

- Camping: 120 litros/plaza/día
- Hotel: 240 litros/plaza/día
- Apartamento: 150 litros/plaza/día
- Chalet: 350 litros/plaza/día

Los diámetros de la red de abastecimiento deberán ser, como mínimo, de 100 mm., excepto para la red de riego, que podrá admitirse un diámetro mínimo de 80 mm.

Con carácter general, se dispondrá un hidrante de 100 mm. de diámetro por cada cuatro hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente a las conducciones de las arterias alimentadoras.

Por otra parte, la distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir.

Para llevar a cabo el desarrollo del área, será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la red pública desde la que se prevé el abastecimiento, así como la presión necesaria. Si el caudal o la presión no fueran suficientes, el proyecto pertinente deberá contemplar el refuerzo de la red, con cargo al área que produce la nueva demanda.

Deberán cumplirse, además, todas las condiciones establecidas en el Artículo 61 de las presentes Normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 103 Red de saneamiento

Las redes e instalaciones de saneamiento deberán atenerse a la legislación vigente en la materia, como la Ley de Ordenación de la Participación en la Gestión del Agua en Aragón, sus planes de zona, el Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y el Reglamento de Vertido de Aguas Residuales a Redes Municipales 38/2004 de 24 de febrero.

Para el cálculo de la red, el caudal mínimo deberá ser un valor nunca inferior al de suministro de agua, según el artículo anterior. En las zonas a desarrollar, el estudio de la red de saneamiento deberá abarcar tanto su ámbito como las zonas periféricas que pueda afectarle mediante aportaciones de caudal sin evacuación independiente o de cualquier otra forma.

Además, en ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.

El sistema de saneamiento a escala urbana será separativo en los nuevos desarrollos.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de los viarios.

Toda vivienda deberá poseer una instalación de saneamiento adecuada que permita verter sus aguas residuales al alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado. Con carácter general, se prohíbe uso de fosas sépticas.

Respecto a las dimensiones:

- Las secciones mínimas de los desagües serán de 30 cm.
- La velocidad máxima permisible será de 3 m/s.
- En canalizaciones tubulares, no se admitirán diámetros superiores a 60 centímetros, cuyo material sea hormigón centrifugado, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc.; para secciones mayores, el material será hormigón armado.
- En todos los conductos de alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 m.
- En las cabeceras de las alcantarillas, se dispondrán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de 0,50 m³ y un caudal instantáneo de descarga no inferior a 25 litros por segundo. Podrán ser sustituidas por acometidas directas a la red de agua con diámetro Ø 80 mm. para limpieza.
- Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a 0,50 m/seg, ni superiores a 3 m/seg.

Para los proyectos de nuevos desarrollos industriales, se realizarán redes de saneamiento separativas, y si es necesario, se incorporará un tratamiento de las aguas de escorrentía. Además, no se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas o de aguas de proceso industrial.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Las aguas residuales generadas por los desarrollos industriales, en caso de ser asimilables a urbanas y, cuando resulte factible, serán conectadas a la red de saneamiento municipal o a la estación depuradora de aguas residuales municipal. Excepcionalmente, cuando se prevea su vertido a dominio público hidráulico (dph), serán previamente depuradas.

Además, en el caso de la evacuación de aguas residuales industriales, se estará a lo establecido para el uso industrial en el Artículo 53 de estas Normas.

De acuerdo con lo establecido en el punto nº 5 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 € por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades; 4,80 €/m² de uso industrial o 150 € por habitante equivalente.

Estas cargas deben ser aportadas por los propietarios del suelo al Ayuntamiento o entidad supramunicipal que tenga delegada la competencia de saneamiento y depuración, para que éste a su vez las transfiera al Instituto Aragonés del Agua. Además, será por cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

Deberán cumplirse, además, todas las condiciones establecidas en el Artículo 61 de las presentes Normas.

Artículo 104 Red de suministro de energía eléctrica

Las redes de suministro de energía eléctrica deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación vigente de aplicación, en particular el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión.

Los proyectos de urbanización deberán definir las redes de distribución, los centros de transformación, los recorridos y la sección de los cables y el emplazamiento de la acometida. Respecto a ésta, se deberá adecuar a las condiciones definidas por la compañía distribuidora.

Los cálculos de las redes de baja tensión se efectuarán de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, basados en una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010 o normativa que lo sustituya, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.

Las líneas eléctricas de tensiones superiores a 1.000 voltios se diseñarán y construirán para las tensiones normalizadas, satisfarán las condiciones de la compañía suministradora y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado.

Deberán cumplirse, además, todas las condiciones establecidas en el Artículo 61 de las presentes Normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 105 Red de alumbrado público

La instalación de alumbrado público se ajustará a la reglamentación vigente sobre baja tensión.

Todos los elementos vistos, tales como báculos, brazos murales, luminarias, conductores, etc., que compongan la red de alumbrado deberán ser estéticamente acordes con el carácter urbano, histórico y tradicional de la zona donde se vayan a ubicar. El Ayuntamiento, mediante informe de técnico municipal competente y siempre y cuando esté debidamente justificado, podrá negar la instalación de elementos de alumbrado que considere de características discordantes con el entorno. En este sentido, el Ayuntamiento podrá implantar modelos y calidades determinadas para estos elementos.

La red de alumbrado se ejecutará subterránea, bajo las aceras. Si por causas debidamente justificadas esto no fuera posible, podrá autorizarse por los Servicios Municipales, previa justificación en el proyecto de tal necesidad o conveniencia, la instalación de los conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas. Se procurará, en todo caso, el menor impacto visual posible de dicho cableado, siguiendo las estipulaciones incluidas en el Artículo 61.

La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano. Los armarios serán de acero inoxidable.

Se instalarán arquetas a pie de todos los soportes, junto al centro de mando, en los cruces de las calzadas, en los finales de circuitos o cabecera de los mismos, según los elementos de la puesta en tierra.

Los correspondientes proyectos tenderán a reducir la "contaminación lumínica", corrigiendo en lo posible efectos negativos como pueden ser el resplandor luminoso nocturno en la visión del cielo, dando preferencia a la implantación de luminarias con distribución del haz hacia el suelo.

Los niveles de iluminación mínimos y máximos, así como los requisitos de eficiencia energética en el alumbrado, se ajustarán al 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 o normativa que lo sustituya.

Deberán cumplirse, además, todas las condiciones establecidas en el Artículo 61 de las presentes Normas.

Artículo 106 Otras instalaciones

Las instalaciones deberán cumplir la legislación vigente de aplicación, así como las condiciones de las compañías suministradoras.

En general, las redes de otras instalaciones (telefonía, gas, cable, fibra óptica, etc.) deberán discurrir subterráneas en todo su trazado.

Los proyectos de urbanización preverán la instalación de la red de comunicaciones. En el caso de instalar centros de transformación, cuartos de instalaciones o cualquier otro elemento, éstos deberán ubicarse en terrenos de titularidad privada, integrándose en la edificación y cuidando la estética general del conjunto.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 107 Definición, delimitación y categorías

Se define el suelo urbano como el suelo que cumple las condiciones precisadas en el artículo 12 de la LUAr. Su delimitación se indica en los Planos de Ordenación de este Plan General.

Para el Municipio de Loarre, se contemplan las dos categorías de suelo urbano: consolidado y no consolidado.

En el suelo urbano consolidado (SUC), estas Normas establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, a través de las Normas Zonales. Se delimitan, igualmente, actuaciones aisladas en este tipo de suelo,

Las calificaciones del suelo urbano consideradas en los núcleos de Loarre son las recogidas en los planos de Ordenación del Suelo Urbano y que seguidamente se enumeran:

- Casco Antiguo (R1)
- Manzana Cerrada (R2)
- Edificación abierta (R3)
- Vivienda Unifamiliar Aislada (R4)

Artículo 108 Régimen estatutario de la propiedad del suelo

El derecho de propiedad del suelo y los deberes que comprende son los contenidos en Capítulo V, denominado Régimen estatutario de la propiedad del suelo, del Título Primero de la LUAr.

Artículo 109 Régimen del suelo urbano consolidado

En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes queda determinado el Suelo Urbano Consolidado que como tal se considera en este Plan.

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

En los suelos urbanos consolidados, se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones, las siguientes acciones:

a) Renovación de edificaciones.

Previa concesión de licencia de derribo, se tramitará un proyecto de edificación de nueva planta que deberá acomodarse a las condiciones urbanísticas y de usos previstas en el presente Plan.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

b) Modificación, renovación, mejora y rehabilitación de la edificación.

En las áreas consolidadas, se podrán efectuar acciones de modificación, rehabilitación y mejora de la edificación existente, tanto interiores como exteriores, manteniéndose las alineaciones y volumen edificable existente, siempre y cuando no se modifique la estructura del edificio, a través de un Proyecto de Edificación correspondiente para la obtención de licencia.

c) Cambio de uso.

En las presentes Normas, se posibilitan los cambios de uso en las áreas, parcelas o edificaciones consolidadas mediante la tramitación de la licencia oportuna en la que se argumente el cambio de uso y su adecuación a las normas de calificación y usos de las presentes Normas Urbanísticas.

d) Reurbanización y mejora.

En estas Normas, se podrán efectuar acciones de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las áreas consolidadas por la edificación mediante la presentación del correspondiente proyecto de obra de urbanización.

Atendiendo al posible riesgo de incendio urbano, se destacan las siguientes medidas a tener en cuenta:

- Vigilancia y control en el cumplimiento de la normativa vigente relacionada, en coordinación con el resto de Administraciones con competencia.
- Revisión y actualización de hidrantes empleando un modelo único con exclusividad de uso para grupos de intervención.
- Colocación y/o cambios de hidrantes.

Artículo 110 Régimen del suelo urbano no consolidado

El suelo urbano no consolidado (SUNC) se ordena directamente mediante unidades de ejecución, asignándose en la ficha correspondiente los usos, normas zonales, edificabilidad y otras características.

En casos particulares, los ámbitos del SUNC se remiten previamente a planeamiento de desarrollo, Plan Especial, cuando así lo aconsejan las características de dicho ámbito. Como en el caso anterior, la ficha urbanística del ámbito definirá las características del mismo y las indicaciones particulares para desarrollarlo.

Las unidades de ejecución se delimitan en el suelo urbano no consolidado, pudiendo ser discontinuas, con el objeto del cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de suelo público.

Hasta que no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrá autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.

Atendiendo al posible riesgo de incendio forestal, se destacan las siguientes medidas a tener en cuenta:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- Desbroce y limpieza de campos y márgenes, en especial al comienzo de la época estival.
- Control y pastoreo de eriales.
- Aclareos y podas selectivas periódicas de zonas arboladas.
- Limpieza y desbroce de los perímetros exteriores de las áreas a urbanizar previamente al comienzo de los trabajos.

CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DE LAS NORMAS ZONALES

Artículo 111 Determinaciones generales

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General establece en el suelo urbano las Normas Zonales de aplicación, reguladas en el presente Título.

Se culmina, así, el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar, a través de la concesión de la licencia correspondiente, una vez solicitada y aportada la documentación necesaria.

Las condiciones particulares de las normas zonales serán de aplicación a obras de nueva edificación o acondicionamiento mayor en los edificios. Para el resto de las obras, serán perceptivas salvo que por aplicación de las condiciones de la norma zonal resulten limitaciones de posición, alturas o edificabilidad menores de las preexistentes, en cuyo caso se considerarán admisibles estas últimas.

Las condiciones particulares de las normas zonales no son de aplicación a los usos existentes, por lo que los usos preexistentes que sean incompatibles con los contemplados en la Norma Zonal de aplicación podrán mantenerse. Estos usos sólo podrán sustituirse por los incluidos en los compatibles o característicos.

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen se encuentre catalogado, el régimen de obras previsto en el Catálogo de Bienes Culturales y las Normas para la protección del Patrimonio Cultural incluidas en el mismo catálogo, tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule.

CAPÍTULO 3.- NORMA ZONAL CASCO ANTIGUO (R1)

Artículo 112 Ámbito y características

Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen delimitados en el plano de ordenación del suelo urbano de cada núcleo del Municipio.

Estas zonas corresponden con los asentamientos originales de los núcleos que forman el Municipio de Loarre y el objeto de la norma zonal de aplicación es la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano y la edificación. Las edificaciones pertenecientes a este ámbito se ubican entre medianeras, con patios de parcela irregulares y de reducidas dimensiones. La tipología corresponde con el modelo de edificación en manzana compacta, delimitadas por viarios de trazado irregular.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 113 Usos característicos y compatibles

Uso característico: Residencial

Usos compatibles:

- Industrial: Productivo Tipo A y Almacenaje Tipo A únicamente en planta baja.
- Terciario: Hotelero, Comercial, Oficinas y Recreativo tipo I en todas las plantas y Recreativo tipo II únicamente en planta baja.
- Dotacional.

Artículo 114 Parcela mínima y frente

La parcela mínima y frente mínimo para esta norma zonal serán los existentes, siempre y cuando pueda alojar una vivienda con su programa mínimo y demás características definidas para el uso residencial en estas Normas (Artículo 48 y siguientes).

A efectos de parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes no podrán ser menores de 80 m² de superficie. Además, su frente de parcela deberá ser mayor de 4,5 m. y será posible la inscripción de un círculo de 4,5 m. en ella.

Artículo 115 Condiciones de forma y volumen

1. Alineaciones y retranqueos

Las edificaciones se colocarán obligatoriamente en la alineación oficial, ocupando todo el frente de parcela en cada una de las plantas, salvo que existan servidumbres anteriores de luces y vistas que deban ser respetadas.

Excepcionalmente, cuando el frente de parcela sea mayor de 12 m., la edificación podrá retranquearse lateralmente de una de las parcelas contiguas, siempre que dicho retranqueo tenga una dimensión mínima de 3m. Además, deberá colocarse un cerramiento en la alineación oficial no ocupada por la fachada de la edificación, de las características indicadas en el Artículo 117, referente a las condiciones estéticas.

2. Ocupación y fondo

La ocupación máxima de la edificación en planta baja será del 100 %. En plantas superiores a la baja, la ocupación máxima será del 100 % en parcelas inferiores a 150 m², y del 75 % en parcelas iguales o superiores a 150 m² de superficie.

3. Alturas de la edificación

Alturas máximas:

Ancho de calle (m.)	Altura máxima de cornisa (m.)	Nº de plantas máx. sobre rasante	Altura de coronación (m.)
Menos de 6	7,5	PB + 1P + PBC	11,5
De 6 a 9	9	PB + 2P + PBC	13
Más de 9	10	PB + 2P + PBC	14

En solares de esquina, se admitirá la utilización de la altura máxima correspondiente a la calle más ancha, hasta un fondo de longitud igual al ancho de la calle más estrecha.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Altura de planta:

La altura libre de planta máxima en planta baja será de 3,50 m. y en plantas alzadas de 3,00 m.

4. Vuelos

Los vuelos permitidos sobre espacio público dependerán de la anchura de la calle a la que dé frente la edificación, según la siguiente tabla:

Ancho de calle (m.)	Tipo de vuelo permitido	Dimensión máxima de vuelo (cm.)
Menos de 4	Ninguno	-
De 4 a 6	Únicamente balcón	30
Más de 6	Únicamente balcón	50

No se admiten terrazas entrantes en las fachadas a calle o espacio público.

En fachadas interiores que den a patios de parcela, se admiten tanto terrazas entrantes como todo tipo de cuerpos volados, siempre que no sobresalgan más de 1 m. de la línea límite de edificación y se cumplan las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones de los patios, indicadas en el Artículo 83.

Artículo 116 Edificabilidad y densidad de viviendas

La edificabilidad máxima vendrá determinada por la aplicación de los parámetros máximos de ocupación y alturas y será no superior, en todo caso, a tres metros cuadrados de superficie construida por cada metro de parcela neta (3 m²/m²) descontada, en su caso, la superficie de las cesiones debidas a nuevas alineaciones.

No se podrá edificar un número de viviendas mayor del que resulte de dividir la superficie edificable total del solar por 75 m².

Artículo 117 Condiciones estéticas

No se autorizarán composiciones, formas, materiales o colores que se juzguen disonantes con el entorno. Deberá cumplirse en todo caso las condiciones estéticas indicadas en el Artículo 92 y Artículo 93 de estas Normas.

1. Cubiertas

Quedan prohibidas las cubiertas planas en cualquier planta de la edificación principal, permitiéndose la utilización de las mismas en plantas bajas y exclusivamente en aquellos volúmenes menores sobresalientes del principal, solamente en aquellos casos en que no sea posible la visión de las mismas desde las calles adyacentes, debiendo quedar en todo caso abierta exclusivamente hacia el patio de manzana o espacio interior.

Respecto de los huecos en cubierta, se permite abrir ventanas integradas en el plano de la cubierta, así como huecos destinados a terraza tipo bañera, prohibiéndose todo tipo de lucernas, mansardas o cualquier otro hueco que sobresalga del plano del faldón.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Los huecos de la cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones: la superficie total de estos huecos será inferior al 30% de la del faldón correspondiente; y deberán disponer delante de una porción de faldón que, con la pendiente máxima admitida, alcance, como mínimo, una altura de un (1) metro medida desde el borde del alero.

La separación entre dos huecos consecutivos o entre cualquiera de ellos y las medianerías o esquinas será como mínimo de un metro y medio (1,5m), debiendo quedar estos espacios cubiertos con el faldón del tejado.

2. Fachadas

La composición de los huecos mantendrá el ritmo, proporción y tamaño de los huecos de la edificación tradicional del entorno.

Las fachadas de las edificaciones serán de revoco o enfoscado pintados en tonos similares a los existentes o de piedra del color y características tradicionales de la zona. También, se admite la combinación de estos materiales, respetando la estética de los cascos urbanos. Se permiten en cabeceros, aleros y jambas el uso de madera y ladrillo macizo tradicional. Se prohíbe la utilización y acabado de cualquier otro material no incluido entre los permitidos, indicando como ejemplo la prohibición expresa de fachadas de ladrillo caravista y de bloque sin revestir.

Los huecos en fachada tendrán proporción vertical.

Las carpinterías serán preferentemente de madera y, en todo caso, se permite la utilización de carpinterías de acabado en imitación madera en tonos similares a los existentes o carpinterías oscuras en estas mismas tonalidades con acabados mate.

Las barandillas de protección, así como las rejas, si las hubiere, serán de cerrajería.

En edificaciones cuyo frente supere los 12 m. de longitud, el tratamiento estético de la fachada deberá presentar roturas o cortes diferenciados, con el objeto de simular diferentes fachadas de longitud similar a las existentes, pudiendo modificarse el color de la misma, los materiales, la disposición de los huecos e incluso la altura de cornisa de los diferentes módulos.

3. Cerramientos

Las vallas y cerramientos deberán ser ciegos, de los materiales y colores utilizados para la fachada principal del edificio y de altura comprendida entre 2 m. y 3 m. Es obligatorio colocar un cerramiento de estas características en la alienación oficial que no quede ocupada por la fachada del edificio.

Artículo 118 Dotación de aparcamientos

Se cumplirán las especificaciones del Artículo 51 y del Artículo 87 de estas normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 4.- NORMA ZONAL MANZANA CERRADA (R2)

Artículo 119 Ámbito y características

Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen delimitados en el plano de ordenación del suelo urbano de cada núcleo del Municipio.

Las áreas incluidas en esta calificación son las zonas periféricas de los núcleos, de reciente edificación, destinadas normalmente a viviendas unifamiliares. Las edificaciones pertenecientes a este ámbito se ubican en el interior de las parcelas, a veces retranqueadas de la alineación oficial.

Artículo 120 Usos característicos y compatibles

Uso característico: Residencial

Usos compatibles:

- Industrial: Productivo Tipo A y Almacenaje Tipo A únicamente en planta baja.
- Terciario: Hotelero, Comercial, Oficinas y Recreativo tipo I en todas las plantas y Recreativo tipo II únicamente en planta baja.
- Dotacional.

Artículo 121 Parcela mínima y frente

La parcela mínima y el frente mínimo para esta norma zonal serán los existentes, siempre y cuando pueda alojar una vivienda con su programa mínimo y demás características definidas para el uso residencial en estas Normas (Artículo 48 y siguientes).

A efectos de parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes no podrán ser menores de 180 m² de superficie. Además, su frente de parcela deberá ser mayor de 6 m. y será posible la inscripción de un círculo de 6 m. en ella.

Artículo 122 Condiciones de forma y volumen

1. Alineaciones y retranqueos

Las edificaciones se colocarán obligatoriamente en la alineación oficial. Sin embargo, no es necesario que ocupen todo el frente de parcela, siempre y cuando se coloque en la zona de la alineación oficial no ocupada por la edificación un cerramiento de las características indicadas en el Artículo 124, referente a las condiciones estéticas. El frente de parcela no ocupada por la edificación tendrá una dimensión mínima de 3 m.

2. Ocupación y fondo

La ocupación máxima de la edificación es del 70 % en todas sus plantas. El fondo máximo edificable medido perpendicularmente a la alineación oficial es de 15 m. Las edificaciones proyectadas no podrán sobrepasar ninguno de estos dos límites.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

3. Alturas de la edificación

- La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos más bajo cubierta (PB+1P+BC).
- La altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima de coronación será de 11 m.
- La altura máxima libre de planta será: en planta baja de 3,50 m. y en plantas alzadas de 3,00 m.

4. Vuelos

Los vuelos permitidos dependerán de la anchura de la calle a la que dé frente la edificación, según la siguiente tabla:

Ancho de calle (m.)	Tipo de vuelo permitido	Dimensión máxima de vuelo (cm.)
Menos de 4	Ninguno	-
De 4 a 6	Únicamente balcón	30
Más de 6	Únicamente balcón	50

No se admiten terrazas entrantes en las fachadas a calle o espacio público.

En fachadas interiores que den a patios de parcela, se admiten tanto terrazas entrantes como todo tipo de cuerpos volados, siempre que no sobresalgan más de 1 m. de la línea límite de edificación y se cumplan las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones de los patios, indicadas en el Artículo 83.

Artículo 123 Edificabilidad y densidad de viviendas

La edificabilidad máxima vendrá determinada por la aplicación de los parámetros máximos de ocupación, fondo y alturas y será no superior, en todo caso, a dos metros cuadrados de superficie construida por cada metro de parcela neta ($2 \text{ m}^2/\text{m}^2$) descontada, en su caso, la superficie de las cesiones debidas a nuevas alineaciones.

No se podrá edificar un número de viviendas mayor del que resulte de dividir la superficie edificable total del solar por 80 m^2 .

Artículo 124 Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones indicadas en el Artículo 117.

Artículo 125 Dotación de aparcamientos

Se cumplirán las especificaciones del Artículo 51 y del Artículo 87 de estas normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 5.- NORMA ZONAL EDIFICACIÓN ABIERTA (R3)

Artículo 126 Ámbito y características

Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen delimitados en el plano de ordenación del suelo urbano de cada núcleo del Municipio.

Las áreas incluidas en esta calificación son, esencialmente, las zonas de próximo desarrollo del suelo urbano, destinadas a vivienda unifamiliar o pequeñas agrupaciones de viviendas colectivas, con espacios libres privados individuales o comunitarios.

Artículo 127 Usos característicos y compatibles

Uso característico: Residencial unifamiliar y colectivo hasta tres viviendas por parcela.

Usos compatibles:

- Industrial: Productivo Tipo A y Almacenaje Tipo A únicamente en planta baja.
- Terciario: Hotelero y Oficinas en todas las plantas y Comercial y Recreativo únicamente en planta baja.
- Dotacional.

Artículo 128 Parcela mínima y frente

La parcela mínima y el frente mínimo para esta norma zonal serán los existentes, siempre y cuando pueda alojar una vivienda con su programa mínimo y demás características definidas para el uso residencial en estas Normas (Artículo 48 y siguientes).

A efectos de parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir la siguiente parcela mínima en función de su subcategorización:

- R 3.1.- La existente. En caso de segregación 200m².
- R 3.2.- Superficie mínima 400m²
- R 3.3.- Superficie mínima 600m²

Además, su frente de parcela deberá ser mayor de 8 m. y será posible la inscripción de un círculo de 8 m. en ella.

No se permitirán agrupaciones de viviendas que den lugar a fachadas continuas de más de 32 m.

Se admite para esta Norma Zonal la agrupación de unidades residenciales con espacios libres privados de uso comunitario. Estos espacios se mancomunarán entre los propietarios de las diversas unidades residenciales y serán indivisibles. Su propiedad se repartirá de forma proindivisa entre las fincas que gocen de este espacio, quedando adscritas registralmente a la misma, como pieza inseparable.

En este caso, la suma de la superficie mancomunada correspondiente a cada vivienda más la superficie privativa donde se ubique la vivienda deberá ser mayor o igual que 200m². La superficie de parcela privada donde se ubique cada vivienda no podrá ser menor de 150 m².

Artículo 129 Condiciones de forma y volumen

1. Alineaciones y retranqueos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Las edificaciones se colocarán en la alineación oficial como norma general.

Caso de existir, en la manzana donde se encuentra la parcela o en el entorno inmediato, edificaciones retranqueadas, o tratarse de una zona de transición entre el casco tradicional y el suelo no urbanizable, donde sea admisible una edificación aislada, y siempre previa justificación técnica, las nuevas construcciones podrán separarse un mínimo de 3 m de la propia alineación oficial.

Respecto a los retranqueos a linderos, estos son libres. En caso de realizarse dicho retranqueo, tendrá un mínimo de 3 m.

2. Ocupación

La ocupación máxima de la edificación se fija en el 60 % de la parcela neta en cada planta.

3. Alturas de la edificación

Se permite una altura máxima de cornisa de 7 m., con un máximo de planta baja + 1 planta alzada + planta bajo cubierta. La altura máxima de coronación será de 11 m.

La altura máxima libre de planta será: en planta baja de 3,50 m. y en plantas alzadas de 3,00 m.

4. Vuelos

Sobre la vía pública se permiten únicamente balcones, según la siguiente tabla:

Ancho de calle (m.)	Tipo de vuelo permitido	Dimensión máxima de vuelo (cm.)
Menos de 4	Ninguno	-
De 4 a 6	balcón	30
Más de 6	balcón	50

No se admiten terrazas entrantes en las fachadas a calle o espacio público.

Dentro de los retranqueos a linderos, en la franja de los tres metros, no se admiten cuerpos volados.

Artículo 130 Edificabilidad y densidad de viviendas

La edificabilidad máxima no será mayor de 1,5 m²/m².

No se podrá edificar un número de viviendas mayor del que resulte de dividir la superficie de la parcela neta por 100 m², teniendo en cuenta además que el número máximo de viviendas es de 3 por parcela.

Artículo 131 Condiciones estéticas

No se autorizarán composiciones, formas, materiales o colores que se juzguen disonantes con el entorno. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones estéticas indicadas en el Artículo 92 y Artículo 93 de estas Normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

1. Cubiertas

Las cubiertas planas sólo se permiten en planta baja y exclusivamente en aquellos volúmenes menores sobresalientes del principal. Estas superficies planas se ubicarán hacia la parte posterior y lateral de la parcela. En las fachadas a vía pública no se permiten barandillas en la parte superior de estos volúmenes, debiendo ejecutarse con muro de fábrica de características idénticas a las fachadas.

Para el resto de los volúmenes de la edificación, quedan prohibidas las cubiertas planas.

Respecto de los huecos en cubierta, se permite abrir ventanas integradas en el plano de la cubierta, así como huecos destinados a terraza tipo bañera, no permitiéndose los tipos de huecos que sobresalen del plano del faldón, como las lucanas y mansardas. Las condiciones estéticas de las cubiertas, tanto en pendientes como en materiales, serán las especificadas en el Artículo 93 de estas Normas.

Los huecos integrados en el plano de la cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones: la superficie total de estos huecos será inferior al 30% de la del faldón correspondiente y deberán disponer delante de una porción de faldón que, con la pendiente máxima admitida, alcance, como mínimo, una altura de un metro, medida desde el borde del alero.

La separación entre dos huecos consecutivos o entre cualquiera de ellos y las medianerías o esquinas será como mínimo de un metro y medio (1,5m), debiendo quedar estos espacios cubiertos con el faldón del tejado.

2. Fachadas

Se permite la utilización de huecos de proporción cuadrada y horizontal, además de los verticales característicos de la zona.

3. Cerramientos

En las parcelas donde la edificación se coloque en la alineación oficial, deberá levantarse en el resto del frente a vía pública un muro de cierre de 2 m. de altura, cuyas características estéticas serán las indicadas para las fachadas.

En el caso de que las edificaciones estén retranqueadas, las vallas y cerramientos deberán ser opacos hasta al menos 1 m. de altura, de los materiales y colores utilizados para la fachada principal del edificio y de altura comprendida entre 2 m. y 2,5 m., en todo el frente a vía pública.

Artículo 132 Dotación de aparcamientos

Se cumplirán las especificaciones del Artículo 51 y del Artículo 87 de estas normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 6.- CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 133 Condiciones específicas

El PGOU prevé actuar directamente en el SUNC mediante unidades de ejecución. Las condiciones de desarrollo y los parámetros urbanísticos de aplicación se muestran en las fichas urbanísticas correspondientes.

Como norma general, los módulos mínimos de reserva quedan indicados en las fichas urbanísticas.

La ficha urbanística relativa a las Unidades de Ejecución o a las relativas a las áreas de SUNC sujetas a planeamiento de desarrollo debe interpretarse de la siguiente forma:

- Se admiten variaciones en la superficie del ámbito del sector, respecto de la indicada en la ficha urbanística, siempre y cuando sean menores del 5 % de la superficie total y se originen debido a la medición sobre plano topográfico del ámbito. Si la variación fuera mayor del 5 %, deberá tramitarse una modificación del Plan o instrumento urbanístico acorde con la normativa de aplicación.
- El aprovechamiento medio y la densidad de viviendas permanecerán, en todo caso, invariables pudiendo ajustar el resto de los parámetros de la ficha urbanística conforme a la superficie topográfica del ámbito.

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 134 Definición, delimitación y categorías

Corresponde el suelo urbanizable a los terrenos en los que se prevé su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en este PGOU. Su delimitación se indica en los Planos de Ordenación de este Plan General.

Para el Municipio de Loarre, se contempla únicamente la categoría de suelo urbanizable delimitado, por ser prioritaria su urbanización. Para este tipo de suelo, las Normas y las fichas urbanísticas establecen el plazo máximo de transformación, así como los usos, densidades y edificabilidades globales, aprovechamiento medio y delimitación de sectores.

Artículo 135 Régimen del suelo urbanizable delimitado

Según lo regulado en el artículo 28 de la LUA-09, en el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación pormenorizada que permita la urbanización, no se podrán edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones. Asimismo, 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 240 de la LUA-09 y con los efectos expresados en el mismo. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

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.

Atendiendo al posible riesgo de incendio forestal, se destacan las siguientes medidas a tener en cuenta:

- Desbroce y limpieza de campos y márgenes, en especial al comienzo de la época estival.
- Control y pastoreo de eriales.
- Aclareos y podas selectivas periódicas de zonas arboladas.
- Limpieza y desbroce de los perímetros exteriores de las áreas a urbanizar previamente al comienzo de los trabajos.

Artículo 136 Régimen del suelo urbanizable no delimitado

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 30 a 32 de la LUA-09 y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 26 de la LUA-09.

Atendiendo al posible riesgo de incendio forestal, se destacan las siguientes medidas a tener en cuenta:

- Desbroce y limpieza de campos y márgenes, en especial al comienzo de la época estival.
- Control y pastoreo de eriales.
- Aclareos y podas selectivas periódicas de zonas arboladas.
- Limpieza y desbroce de los perímetros exteriores de las áreas a urbanizar previamente al comienzo de los trabajos.

Artículo 137 Régimen estatutario de la propiedad del suelo

El derecho de propiedad del suelo comprende el derecho y el deber de edificar, una vez completada la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, en las condiciones y plazos que se establezcan en este PGOU, o, en el caso de no alcanzar la condición de solar, asegurando la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello, conforme a los artículos 239 y 240 de la LUA-09.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 138 Desarrollo del suelo urbanizable

El suelo urbanizable se desarrollará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo.

Los planes parciales seguirán los preceptos de los artículos 51 a 55 de la LUA-09. Además, los de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en los artículos 58 a 60 de la LUA-09.

Los planes parciales tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del plan general, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores enteros. Igualmente,

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

podrán tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General para sectores enteros del suelo urbanizable, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca este PGOU, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación del entorno.

Artículo 139 Derechos y deberes

Los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las obligaciones de costear y, en su caso, ejecutar en plazo las obras de urbanización previstas, ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, así como el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración. Deberán igualmente indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

**CAPÍTULO 3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO
URBANIZABLE DELIMITADO**

Artículo 140 Desarrollo de los sectores del suelo urbanizable delimitado

El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten, en desarrollo del presente Plan General.

Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo y aquellos sistemas generales exteriores adscritos a los mismos por el Plan General para su obtención y desarrollo.

Las Normas Urbanísticas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en el presente capítulo.

Artículo 141 Condiciones particulares de los sectores

Los límites de los sectores de suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de Ordenación del presente Plan General.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través del plan parcial debido a adaptaciones de hecho, tales como accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicio o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5 por ciento con respecto a la superficie considerada por el Plan General. Estas concreciones o reajustes no podrán variar el aprovechamiento medio atribuido por el Plan General.

Las condiciones para el desarrollo de los sectores se indican con detalle en las fichas correspondientes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

La ficha urbanística relativa al sector de suelo urbanizable debe interpretarse de la siguiente forma:

- Se admiten variaciones en la superficie del ámbito del sector, respecto de la indicada en la ficha urbanística, siempre y cuando sean menores del 5 % de la superficie total y se originen debido a la medición sobre plano topográfico del ámbito, previamente a la redacción del plan parcial del sector. Si la variación fuera mayor del 5 %, deberá tramitarse una modificación del Plan.
- El aprovechamiento medio y la densidad de viviendas permanecerán, en todo caso, invariables, pudiendo ajustar el resto de los parámetros de la ficha urbanística conforme a la superficie topográfica del ámbito.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 142 Definición, delimitación y categorías

En el artículo 17 de la LUA-09, se define el suelo no urbanizable como los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- a)** En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- b)** Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el Plan General y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

Para el Municipio de Loarre, se contempla las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

El suelo no urbanizable especial está formado, según lo grafado en los planos de ordenación, por los siguientes terrenos:

1. Protección del Ecosistema Natural (SNU-E/EN)
 - Red Natura 2000 (RN)
 - o ZEPA Sierras de Santo Domingo y Caballera
 - o LIC Sierras de Santo Domingo y Caballera
 - Masas arbóreas y terrenos forestales (MA)
 - o Monte Consorciado
 - Montes de utilidad pública (MP)
 - o Monte La Sierra, Layán, El Cagicar, Plandeluas, Puyaba y Sostelas
 - o Monte La Sierra
 - Otros espacios protegidos de interés (EI)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- o Área Crítica del Plan de Recuperación del Quebrantahuesos
 - o Ámbito de protección del cangrejo de río común (*Austropotamobius pallipes*)
 - o Árboles singulares
 - o Ámbito de aplicación del Plan de recuperación del águila-azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) en Aragón.
2. Protección del Patrimonio Cultural (SNU-E/EC)
- Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos (YC)
3. Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES)
- Protección del sistema de comunicación e infraestructuras (SC)
 - Cauces Públicos (CP)
 - Vías Pecuarias (VP)
 - Redes eléctricas (RE)

Artículo 143 Régimen del suelo no urbanizable

Conforme al artículo 26 de la LUA-09, 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.

En el suelo no urbanizable, quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 246 de la LUA-09, 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.

Las actuaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán quedar localizadas fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación.

Atendiendo al posible riesgo de incendio forestal, se destacan las siguientes medidas a tener en cuenta:

- Desbroce y limpieza de campos y márgenes, en especial al comienzo de la época estival.
- Quemadas preventivas autorizadas.
- Control y pastoreo de eriales.
- Aclareos y podas selectivas periódicas de zonas arboladas.
- Limpieza y desbroce de los perímetros exteriores de las áreas a urbanizar previamente al comienzo de los trabajos.
- Limpieza de montes, clareos, creación y mantenimiento de áreas cortafuegos, etc, en especial en las proximidades de las vías de comunicación.
- Control de vertederos, basureros y escombreras.
- Mantenimiento básico de las infraestructuras básicas en la lucha contra incendios.

Para los casos excepcionales de vertido en cauces públicos (cauce natural, acequia, en el terreno, etc.) será necesario solicitar con la suficiente antelación la correspondiente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

autorización de vertido ante el Área de Control de Vertidos de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Las aguas de cualquier tipo de vertido deberán estar previamente depuradas.

Para los proyectos de nuevos desarrollos industriales, se realizarán redes de saneamiento separativas, y si es necesario, se incorporará un tratamiento de las aguas de escorrentía. Además, no se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas o de aguas de proceso industrial.

Las aguas residuales generadas por los desarrollos industriales, en caso de ser asimilables a urbanas, y cuando resulte factible, serán conectadas a la red de saneamiento municipal o a la estación depuradora de aguas residuales municipal. Excepcionalmente, cuando se prevea su vertido a dominio público hidráulico (dph), serán previamente depuradas.

Artículo 144 Régimen del suelo no urbanizable especial

Según el artículo 33 de la LUA-09, 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.

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 artículos 30 a 32 de la LUA-09 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

No podrán autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en los instrumentos señalados en el párrafo primero de este artículo.

Artículo 145 Superposición de protecciones

A las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

Artículo 146 Parcelaciones rústicas y urbanísticas

Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, salvo las destinadas a unir la parte parcelada con una finca colindante, siempre y cuando todas las fincas resultantes tengan una superficie mayor que la unidad mínima de cultivo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Se entiende por parcelación urbanística a estos efectos la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población de acuerdo con la definición de este concepto contenida en estas Normas. Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, en esta clase de suelo quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

Condiciones de las parcelas

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) m² en el suelo de regadío o a veinticinco mil (25.000) m² en suelo de secano.

2. Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995 de modernización de las explotaciones agrarias, en caso de promulgarse legislación específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las que establecen estas Normas, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en suelo no urbanizable a efectos de segregaciones.

3. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente, según la categoría de suelo de que se trate.

b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.

c) Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/1995 de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles, la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

4. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de terreno de 10.000 m² de superficie mínima. En ningún caso se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

Se exceptúan de cumplir las condiciones dimensionales indicadas en el párrafo anterior las parcelas sobre las que vayan a realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo las dedicadas al porcino, siempre que no incluyan residencia de personas, que las parcelas tengan, al menos, 4.000 metros cuadrados en suelo de regadío y 10.000 metros cuadrados en secano y que pueda acreditarse documentalmente la condición de agricultor o ganadero profesional del interesado.

También, se exceptúan de cumplir esta condición los almacenes agrícolas, invernaderos y viveros descritos en el Art. 5.1.15 de estas normas.

Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable, de acuerdo con estas normas, se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

5. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

6. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexistencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo. Conforme a lo establecido en el Art. 5.1.14 de estas normas, se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

7. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

8. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

Artículo 147 Evaluación de impacto ambiental

En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada, se pretenda establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o en la presentes Normas, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio; el Decreto 45/1994, de 4 de marzo y la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, de la Diputación General de Aragón, y cuantas normas los complementen, modifiquen o sustituyan.

No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 148 Desarrollo de las condiciones de protección del Plan General.

Sin perjuicio de los instrumentos sectoriales y de los instrumentos previstos en la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, como las Directrices Parciales y Sectoriales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo, podrán formularse:

1. Planes especiales para completar las determinaciones del P.G.O.U. en lo relativo a la protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, conforme a lo previsto en la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón.
2. Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón.

Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar básicamente los usos característicos asignados por el Plan General, si bien, en la medida de su alcance, podrán reajustar las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES
EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 149 Usos y construcciones legalmente autorizadas, existentes en Suelo No Urbanizable Genérico.

En Suelo No Urbanizable Genérico y en el caso de usos productivos no ligados a la explotación natural de los terrenos que se encuentren en funcionamiento y que, junto con sus correspondientes construcciones fueron legalmente autorizados en su día, podrán autorizarse en cualquier caso tanto reformas como ampliaciones cuando se justifique la necesidad de dichas obras para la pervivencia de la industria y concurren circunstancias de interés público. El procedimiento será el especial previsto al efecto por la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón. El resto de los usos y construcciones legalmente autorizados que se ajusten a las licencias concedidas en su día, pero que resulten incompatibles según estas Normas para la zona correspondiente, se regularán según lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 150 Usos y obras legalmente autorizadas, existentes en Suelo No Urbanizable Especial.

En Suelo No Urbanizable Especial, cuando de la aplicación de estas Normas Urbanísticas se derive su incompatibilidad o prohibición en la zona correspondiente, se estará en todo caso a lo dispuesto en la presente normativa.

Artículo 151 Usos y edificaciones no autorizados legalmente.

Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas en la categoría de suelo y zona en que se sitúen.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Sin perjuicio de lo anterior, las explotaciones ganaderas podrán acogerse a las medidas de legalización establecidas en el Decreto 94/2009, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba la Revisión de las Directrices Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas o normativa que lo sustituya.

SECCIÓN TERCERA. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 152 Clasificación de los usos según su naturaleza.

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el Suelo No Urbanizable regulan las limitaciones de los usos característicos, compatibles, alternativos, prohibidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica de usos:

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

- a) Uso de cultivo.
- b) Uso de explotaciones agrarias y forestales.
- c) Uso de explotaciones ganaderas.
- d) Uso extractivos.

Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Actuaciones de protección y mejora del medio.
- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el Artículo 32 de la LUA-09. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes:

- a) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano. En estos se incluyen, tanto los relacionados con una explotación agraria o agropecuaria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en medio rural, como otros usos, no ligados a una explotación agraria, como los de carácter industrial, de almacenamiento, tratamiento de desechos y otros similares, que requieran emplazarse en medio rural.
- b) Usos de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.
- c) Usos de carácter científico, docente y cultural.
- d) Usos de carácter sanitario y asistencial.
- e) Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Formas de vivienda rural tradicional. Incluye las viviendas rurales vinculadas a las explotaciones agrarias y las formas tradicionales de asentamiento rural.
- b) Vivienda asociada a un uso permitido, considerada como uso complementario del principal.
- c) Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.

Artículo 153 Autorización de usos y construcciones en Suelo No Urbanizable.

Los usos anteriores podrán autorizarse, cuando se ajusten a las condiciones de estas Normas y de la normativa sectorial que resulte de aplicación, con arreglo a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón. Así, se distinguen los siguientes casos:

1. Usos autorizables mediante licencia municipal, con arreglo a lo previsto en el Artículo 30 de la LUA-09.
2. Usos autorizables mediante autorización especial, con arreglo a lo previsto en el Artículo 31 de la LUA-09, y con arreglo al procedimiento regulado en el Artículo 32 de la misma Ley.

SECCIÓN CUARTA: OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS AUTORIZABLES MEDIANTE
LICENCIA MUNICIPAL

Artículo 154 Obras, construcciones y usos autorizables mediante licencia municipal.

En las categorías y zonas en las que se autoricen expresamente en las presentes Normas Urbanísticas, y con el informe favorable, cuando proceda, de los organismos competentes, podrán concederse licencias municipales, con arreglo a lo previsto en el Artículo 30 de la LUA-09, para las obras, construcciones y actividades siguientes:

1. OBRAS E INSTALACIONES LIGADAS AL USO DE CULTIVO.

Se califican como uso de cultivo los usos agrarios de carácter productivo, como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales y otros análogos. Ligadas a los mismos, podrán autorizarse obras e instalaciones como acondicionamientos del terreno, caminos interiores o pistas de las explotaciones agrarias y forestales, trabajos para la investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueros y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras; así como, en general, todas las labores relacionadas con la agricultura y la actividad forestal. Sin perjuicio de que se realicen con fines agrarios, este tipo de obras e instalaciones requerirán la oportuna licencia urbanística y, en su caso, de actividad.

Requerirán, también, licencia urbanística labores propiamente agrícolas o forestales que impliquen roturación de terrenos silvestres para su aprovechamiento agrícola y la tala o desbroce de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo, así como con las condiciones establecidas por los organismos sectoriales competentes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

2. CONSTRUCCIONES DESTINADAS AL USO AGRARIO Y FORESTAL

Se refiere este epígrafe a los edificios e instalaciones que integren una explotación agraria o forestal y estén afectos a ella, tales como almacenes para maquinaria agrícola o forestal, materias primas o productos agrícolas o forestales. También, se consideran en este uso las construcciones e instalaciones destinadas a la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación en la que se ubiquen. Todos los edificios se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.

Las obras de edificación e instalaciones estarán efectivamente vinculadas a la explotación agraria o forestal para poder ser autorizadas por el Ayuntamiento de Loarre mediante licencia urbanística. A tal efecto, junto con la documentación aportada en la solicitud de la preceptiva licencia de obras, se deberá entregar una declaración responsable firmada por el solicitante de dicha licencia que indique que la edificación se destinará en exclusiva al uso específico que corresponda (almacén agrícola, caseta de aperos,...) en relación directa con la explotación agropecuaria de la parcela sobre la que se ubica, no pudiendo ser destinada a otros usos no relacionados con la explotación, como la vivienda u otros.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria o forestal deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones, actividades y demás datos necesarios; así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está efectivamente vinculado a la explotación.

3. CONSTRUCCIONES DESTINADAS AL USO DE EXPLOTACIONES GANADERAS

Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y/o granjas.

Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente del cultivo agrícola o forestal, tendrán la consideración de uso permitido en las zonas que así se especifique y dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones sectoriales aplicables y de las normas del Plan General.

Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba la Revisión de la Directrices Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas o normativa que lo sustituya.

Se asimilan a explotaciones ganaderas los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía, picaderos de caballos, etc. A los efectos de estas normas urbanísticas, no se consideran actividades ganaderas la exhibición de animales o de ganado con fines científicos, zootécnicos o recreativos.

Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento de Loarre, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda. Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

Las obras de edificación e instalaciones estarán efectivamente vinculadas a la explotación para poder ser autorizadas por el Ayuntamiento de Loarre mediante licencia urbanística. A tal efecto, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición profesional del titular en relación con el uso de que se trate y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria o forestal.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación ganadera o agropecuaria deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones, actividades y demás datos necesarios; así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está efectivamente vinculado a la explotación.

4. ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO.

Comprende las actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la Administración por sí o a través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
- d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación y urbanización de núcleos rurales.
- g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA IMPLANTACIÓN Y EL ENTRETENIMIENTO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

Comprende las actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio, entre las que se consideran:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública mientras dure aquella.
- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética, hidroeléctricas o eólicas.

6. ACTUACIONES VINCULADAS AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Comprenden las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas, como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente, para las carreteras, las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de bares y restaurantes con limitación de cincuenta (50) plazas de comedor o de cien metros cuadrados (100 m²) de superficie destinada al público. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenir, artesanía, productos típicos del país, etc.

7. VIVIENDA FAMILIAR ASOCIADA A LOS USOS PERMITIDOS

Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los terrenos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

La vivienda familiar vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera se permite, en los casos y zonas autorizados, en la proporción de una por cada explotación, y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones del tipo que corresponda.

Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos de estación de servicio o bar-restaurant se permite una vivienda por cada instalación.

Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia, como condición de la licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

8. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

El Ayuntamiento de Loarre podrá autorizar, *siempre que el régimen de usos indicado en estas Normas lo permita para esa clase de suelo*, la construcción de nueva planta o el acondicionamiento de edificios, con destino al uso de vivienda unifamiliar aislada, siempre que, con arreglo a las condiciones establecidas al efecto por las presentes Normas (Artículo 156), se justifique que no existe riesgo de formación de núcleo de población. Las edificaciones correspondientes deberán ajustarse, asimismo, al resto de condiciones de las normas urbanísticas que resulten de aplicación.

Se consideran dentro de este uso aquellas viviendas que ni están vinculadas a un uso autorizable de los regulados para el Suelo No Urbanizable, ni se ubican en edificios que puedan ser identificados como "edificios rurales tradicionales", según las condiciones exigidas en el epígrafe correspondiente de las presentes Normas ("Renovación o rehabilitación de edificios rurales tradicionales" Artículo 161).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN QUINTA: OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS AUTORIZABLES MEDIANTE
AUTORIZACIÓN ESPECIAL

Artículo 155 Obras, construcciones y usos autorizables mediante autorización especial.

A través del procedimiento de autorización especial establecido en el Artículo 31 de la LUA-09, con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 31 de la misma Ley, y previo el informe favorable de los organismos competentes, podrán autorizarse, mediante los procedimientos de evaluación de impacto ambiental que procediesen y, en todo caso, siempre que quede garantizado que no se lesionan los valores del medio natural, los siguientes usos, construcciones o instalaciones:

1- OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS VINCULADOS A USOS EXTRACTIVOS

Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

2.- OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS VINCULADOS A USOS DE INTERÉS PÚBLICO QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE

A través del procedimiento de autorización especial establecido, podrán autorizarse usos y construcciones que quepa considerar de interés público y que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición los usos comprendidos en la relación contenida a continuación, sin perjuicio de la valoración de su interés público que se llevará a cabo por el órgano competente, específicamente para cada procedimiento de autorización. Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con los valores medioambientales a conservar deberá justificarse de forma individualizada, mediante procedimientos de evaluación ambiental, adoptándose las medidas de protección o corrección precisas.

La siguiente relación tiene carácter enunciativo y no limitativo:

A) USOS DE CARÁCTER PRODUCTIVO INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO

- a) Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
- b) Industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios o forestales, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.
- c) Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales urbanos, con las limitaciones que en cada caso se determinen.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- d) Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, centrales de hormigonado, etc.).
- e) Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras y vertederos de residuos urbanos que pudieran autorizarse según la normativa sectorial.

B) USOS DE CARÁCTER RECREATIVO O ASIMILABLE A USOS DOTACIONALES

Usos de ocio y recreativos y actividades culturales o de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, como las que, con carácter enunciativo y no limitativo, se relacionan a continuación:

- Campamentos de turismo y áreas de acampada, en instalaciones adecuadas a dicho fin.
- Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.
- Usos deportivos al aire libre: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes que tienen un emplazamiento más adecuado en el medio rural que en el urbano; pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
- Instalaciones recreativas y áreas de picnic: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, bancos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Se procurará que las construcciones e instalaciones sean fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a treinta metros cuadrados (30 m²).
- Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones, acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.
- Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables.

C) USOS DE CARÁCTER CIENTÍFICO, DOCENTE Y CULTURAL

Tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

D) USOS DE CARÁCTER SANITARIO Y ASISTENCIAL

Aquellos de este tipo que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros en que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

E) USOS ASIMILABLES A LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Entendiendo como tales los de la Administración Pública, Fuerzas Armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en los apartados precedentes, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones.

3. RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS RURALES TRADICIONALES

Se entienden como tales los edificios existentes en el Suelo No Urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se corresponde con tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del medio rural aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones e, incluso, cambiado de uso.

Para la autorización de las actuaciones comprendidas en este uso, al amparo de lo previsto en el Artículo 31 de la LUA-09, será preciso que el estado constructivo de estos edificios, en el momento previo al comienzo de las obras de rehabilitación, reforma o renovación, permita, cuando menos, que sus características arquitectónicas, tipológicas y constructivas, así como sus dimensiones originales, resulten fácilmente reconocibles. En el informe del arquitecto municipal, se deberá admitir, expresamente, tal circunstancia.

Se incluyen en este uso los que, ajustándose a la legalidad y al resto de condiciones y normas exigibles, pudieran instalarse en dichos edificios tras las correspondientes actuaciones de rehabilitación, renovación o reforma. En los correspondientes expedientes de licencia urbanística, deberá justificarse, mediante el oportuno proyecto arquitectónico, que las obras van a poner en valor estos edificios tradicionales, en lo que se refiere a sus características originarias tipológicas, arquitectónicas y constructivas. Pueden autorizarse aunque comporten cambio de uso, incluso para instalar el de vivienda.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 156 Imposibilidad de formación de núcleo de población en suelo no urbanizable.

Se entenderá como núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, característicos de los suelos con destino urbano.

En Suelo No Urbanizable, la construcción de viviendas y cualesquiera otros edificios que conlleven usos residenciales sólo se permite en las condiciones establecidas en estas normas, y en disposición y situación sobre el suelo que no genere aquellas necesidades y no forme ni posibilite la formación de un núcleo de población. En los procedimientos de aprobación de usos o edificaciones con destino a vivienda, los informes se pronunciarán, previas las comprobaciones necesarias, sobre el cumplimiento de esta condición especificando los hechos concretos y razones objetivas en que se base su pronunciamiento.

Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concorra alguna de las condiciones establecidas en los párrafos siguientes de este Artículo y la edificación tenga consideración de aislada, quedando vinculada a la parcela donde se sitúa, en las condiciones establecidas en estas normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Se considera que una parcelación en Suelo No Urbanizable es susceptible de dar lugar a la formación de núcleo de población cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos;

- a. Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- b. Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el Artículo 161 para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.
- c. Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, tales como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierra, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.
- d. Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo No Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes.
- e. Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos

Sin perjuicio de lo anterior, se considera que también existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, en relación con la preexistencia de usos residenciales o con circunstancias relativas a la existencia, construcción, necesidad o demanda de infraestructuras, dotaciones y en general, de servicios urbanísticos, así como otras circunstancias de diverso tipo, se dé alguno de los supuestos siguientes;

- Existencia de tres o más viviendas en suelo no urbanizable, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.
- Existencia, en un radio de 100 metros de otras edificaciones de uso residencial legalmente autorizadas, medición realizada entre los centros de ambas edificaciones (la existente y la proyectada).
- Cuando la edificación que se proyecte diste menos de 200 metros del límite de un suelo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por el PGOU.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en Suelo No Urbanizable.
- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como el agua potable para abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- 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.
- Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales en régimen de protección.

Artículo 157 Condiciones y limitaciones de las actividades industriales en suelo no urbanizable.

Las actividades industriales que, conforme a lo establecido en estas Normas Urbanísticas, puedan autorizarse en Suelo No Urbanizable, estarán sometidas a condiciones y limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación para su autorización, se incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

Sin perjuicio de otras disposiciones aplicables y de las circunstancias que en cada caso particular puedan apreciarse, se establecen para ellas las siguientes condiciones de carácter general:

- Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de diez metros a los linderos de la parcela.
- Se plantará arbolado en el entorno de las edificaciones industriales, minimizando así el impacto de las mismas en el entorno disponiéndolo de modo que se logre mitigar al máximo el impacto visual de la implantación industrial.

Las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Artículo 60 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, no podrán emplazarse a una distancia menor de dos mil metros (2.000 m.) del núcleo de población agrupada más próximo o bien de los límites exteriores de los suelos urbanos o urbanizables residenciales o mixtos de usos productivos y residenciales, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas) no afecten, aun a esa distancia, al núcleo residencial.

Artículo 158 Condiciones y limitaciones de los vertidos de residuos urbanos.

Las áreas del Término Municipal de Loarre en las que se autoricen actividades de vertido, tratamiento y recuperación de materiales de desecho y residuos urbanos deberán determinarse, en conjunto o de forma individualizada mediante planes especiales, acordes con lo establecido por la ley 10/1998, de 21 de abril, sobre normas reguladoras de residuos, así como por la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, que deroga parcialmente a la anterior, y con los planes de gestión de residuos que estén en vigor.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Se incluyen en el concepto de residuos urbanos los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que, sin tener la naturaleza de peligrosos, conforme a la definición contenida en la ley reguladora de la materia, puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades; se incluyen, también, en dicho concepto los residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los cadáveres de animales domésticos, los muebles enseres y vehículos abandonados, y los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria. Se consideran incluidas, igualmente, en estas actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

En todo caso, alrededor de cada enclave destinado al vertido, almacenamiento o gestión de residuos urbanos, deberá colocarse una zona de defensa con masas forestales, de forma análoga a lo indicado para las actividades industriales en el artículo anterior de las presentes Normas.

Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio del Término Municipal de Loarre.

Para poder autorizar cualquier actividad de este tipo, será necesaria la aprobación del correspondiente estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad y de un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados en caso de cese de la actividad.

Artículo 159 Condiciones y limitaciones de las actividades ganaderas.

Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el Decreto 94/2009, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba la Revisión de la Directrices Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas o normativa que lo sustituya.

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables delimitados y no delimitados y el punto más próximo de la instalación ganadera.

Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 160 Condiciones de la edificación en Suelo No Urbanizable.

Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura tradicional de Loarre, quedando prohibidas, en todo caso, las edificaciones características de las zonas urbanas.

Todos los cerramientos deberán tener tratamiento de fachada con calidad de obra terminada. La altura máxima del cerramiento de parcela será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.). Podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona o estar constituida por elementos diáfanos: verjas, setos vegetales, etc. Se prohíbe, expresamente, la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de una altura en número de plantas de dos (2), siete metros de altura máxima al alero (7,00 m.) y diez metros (10 m) de altura máxima visible. Los colores de las edificaciones, cerramientos opacos y otros elementos auxiliares a instalar en el suelo urbanizable serán los comprendidos dentro de las gamas ocre y tierra, no permitiéndose colores diferentes a los de los elementos naturales del entorno y del propio paisaje.

Los retranqueos mínimos a lindero serán de cinco metros (5 m), siendo asimismo diez metros (10 m) el retranqueo mínimo a eje de camino.

Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

Artículo 161 Condiciones específicas de las construcciones relativas a determinados usos.

USOS GANADEROS.- Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas tendrán una altura máxima a cumbre para las naves, criaderos e instalaciones análogas de ocho metros (8 m.). Las edificaciones deberán proyectarse y ejecutarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

USOS VINCULADOS AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LAS CARRETERAS.- En edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras, no se superará la dimensión de cuarenta metros (40,00 m.) en la longitud de la fachada ni once metros (11,00 m.) en la profundidad de la edificación.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

La distancia, medida sobre el borde de la carretera, entre dos implantaciones similares, no será inferior a mil metros (1.000 m.). Cuando en una implantación se establezcan varios de los usos citados, se considerarán a estos efectos como uno solo.

USO DE VIVIENDA ASOCIADA A OTROS USOS AUTORIZABLES.- En el uso de vivienda asociada a un uso autorizado, la superficie edificada por vivienda no superará ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.- Las viviendas aisladas no vinculadas a otros usos referidas en el Artículo 154 de estas Normas no superarán trescientos metros cuadrados (300 m².) de superficie construida, considerándose incluidos en este límite los locales propiamente residenciales y cuantos otros locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios, tales como las actividades agropecuarias familiares o domésticas o de mantenimiento de la parcela. Sobre cada parcela, sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquélla. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la finca. Se exigirá, así mismo, la justificación de que no se forma núcleo de población (Artículo 156).

La parcela mínima será de diez mil metros cuadrados (10.000 m²), si bien el Gobierno de Aragón podrá ampliar o reducir, conforme a criterios objetivos, la parcela mínima para áreas homogéneas del territorio aragonés. La parcela mantendrá su uso agrario o, en su defecto, se plantará en ella arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes. La edificación se colocará respetando un retranqueo mínimo de quince metros (15 m) a todos sus linderos. Con carácter general, en las cubiertas, que serán inclinadas, se utilizará la teja cerámica curva tradicional. Se prohíbe, en cualquier caso, el uso de placas de materiales plásticos, fibrocemento y teja negra de hormigón.

Las fachadas, con carácter general, serán revocadas y pintadas en colores claros o ejecutadas con mampostería de piedra del país, de tonos y aspecto propios de la zona, con aparejo y técnica de puesta en obras similares. Quedan prohibidos, en cualquier caso, los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo sin revestir, el bloque visto de hormigón y el ladrillo a cara vista. Se prohíben, así mismo, las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y acabados que imiten la apariencia de materiales tradicionales.

Se justificará expresamente el cumplimiento del Decreto 94/2009 del Gobierno de Aragón, especialmente en lo que respecta a las distancias mínimas a explotaciones ganaderas, y no se permitirán viviendas en ubicaciones en las que exista un índice de riesgos alto de contaminación de las aguas, erosión o riesgos por causas naturales (zonas inundables, riesgos de incendios forestales, etc).

Se adjuntará previamente a la solicitud de licencia un documento justificativo, en el que el promotor de la edificación deberá exponer los motivos por los que opta por este tipo de asentamiento, las posibles alternativas al asentamiento y la argumentación de la opción y ubicación elegidas. Además, se deberá indicar la posición de la futura edificación sobre la parcela, debiendo posicionarse en la zona donde menor impacto visual tenga respecto a su entorno. Podrá exigirse, en casos de impacto visual alto, la colocación de pantallas arbóreas.

RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RURALES TRADICIONALES.- Para la autorización de las actuaciones comprendidas en este uso, al amparo de lo previsto en el Artículo 31-c de la LUA-09, será preciso que el estado constructivo de estos edificios, en el momento previo al comienzo de las obras de rehabilitación, reforma o renovación, permita, cuando menos, que sus características arquitectónicas, tipológicas y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

constructivas, así como sus dimensiones originales, resulten fácilmente reconocibles. En el informe del arquitecto municipal, se deberá admitir, expresamente, tal circunstancia.

Se incluyen en este uso los que, ajustándose a la legalidad y al resto de condiciones y normas exigibles, pudieran instalarse en dichos edificios tras las correspondientes actuaciones de rehabilitación, renovación o reforma. En los correspondientes expedientes de licencia urbanística, deberá justificarse, mediante el oportuno proyecto arquitectónico, que las obras van a poner en valor estos edificios tradicionales, en lo que se refiere a sus características originarias tipológicas, arquitectónicas y constructivas. Pueden autorizarse aunque comporten cambio de uso, incluso para instalar el de vivienda.

Con la rehabilitación de los edificios existentes, podrán autorizarse ampliaciones hasta de un veinte por ciento (20 %) de la superficie construida originaria.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Artículo 162 Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial SNU-E/EN Protección del ecosistema natural.

a) Red Natura 2000 (RN):

Se clasifica como suelo no urbanizable especial los terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000 (RN) que, en caso del Término Municipal de Loarre, son el LIC y la ZEPA Sierras de Santo Domingo y Caballera.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, prohibiéndose, subsidiariamente, el uso de vivienda unifamiliar aislada.

Con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso puedan concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección en LIC y ZEPA deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

b) Masas arbóreas y terrenos forestales (MA)

Dentro de los criterios de protección al medio natural que establecen estas Normas Urbanísticas, se dará especial importancia a la protección de especies arbustivas, de matorral o herbáceas que soportan una función de protección de los suelos y medio para la conservación y subsistencia de la flora y la fauna; incluyen estos suelos los montes consorciados.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

Se prohíben las nuevas roturaciones y el uso productivo rústico, la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las edificaciones de nueva planta, las actividades extractivas y, en general, cualquier uso y actividad susceptible de dañar la cubierta vegetal del medio que se protege.

De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, únicamente se autorizan los referidos a Actuaciones de protección y mejora del medio, prohibiéndose expresamente las restantes.

Respecto a los usos y actividades vinculados a Actuaciones de interés público, se admitirán usos e instalaciones relacionadas con el disfrute educativo en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza; igualmente se permitirán usos y actividades de carácter científico, docente y cultural. Estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Se prohíbe el uso residencial en cualquiera de sus formas.

En los terrenos destinados a cultivo incluidos en este tipo de suelo, se permite el mantenimiento del uso productivo rústico así como la implantación de construcciones destinadas al uso agrario y forestal y al ganadero. Asimismo se permiten el resto de los usos contemplados en el Artículo 152 siempre y cuando el informe sectorial sea favorable.

Se indica al respecto que según información municipal, los terrenos de uso agrario incluidos en estos ámbitos han quedado excluidos de los montes consorciados, y que se prevé que los montes consorciados de Loarre dejen de serlo en un breve espacio de tiempo. En ese caso, previo informe de Departamento competente en la materia, se aplicará a estos suelos el régimen de usos del suelo no urbanizable genérico.

c) Montes de Utilidad Pública (MP)

Los Montes de Utilidad Pública se regulan por la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón. Así, se considerarán las condiciones de protección establecidas en dicha legislación.

Se prohíbe la edificación aislada destinada a edificación unifamiliar en esta área.

Con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso puedan concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección en MUP deberá contar con informe favorable previo del servicio competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

d) Otros espacios protegidos de interés (EI)

Se incluyen en esta clase de suelo:

- El Área Crítica del Plan de Recuperación del Quebrantahuesos
- El Ámbito de aplicación del Plan de Recuperación del águila azor perdicera
- El ámbito de protección del cangrejo de río común (*Austropotamobius pallipes*)
- Los dos árboles singulares existentes en el Municipio.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

Se permiten los usos contemplados en el Artículo 152, siempre y cuando la normativa sectorial de aplicación los permita.

Con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso puedan concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en estos ámbitos deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 163 Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial SNU-E/EC Protección del patrimonio cultural

a) Yacimientos arqueológicos y paleontológicos (YC)

Afecta a la protección que aparezca grafiada y reflejada en el Catálogo de Bienes Culturales y /o en el Catálogo de yacimientos arqueológicos.

Se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en la materia específica, sin perjuicio de los informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona. Ver *Normas del Catálogo de Bienes Culturales*.

Artículo 164 Condiciones del Suelo No Urbanizable Especial SNU-E/ES Protecciones sectoriales y complementarias

a) Protección del sistema de comunicación e infraestructuras (SC)

a.1. Carreteras:

De acuerdo con la legislación autonómica vigente en materia de carreteras (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

1) 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 tres (3) metros en las carreteras autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2) 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 ocho (8) metros en las carreteras.

3) 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 cincuenta (50) metros.

4) 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 dieciocho (18) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.
- A quince (15) metros 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.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

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 la zona delimitada por las líneas límite de edificación de las carreteras, se autoriza únicamente el uso de cultivo. En cualquier caso, se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en cada situación en la materia específica de carreteras, sin perjuicio de los informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona.

Para ejecutar en las zonas de protección 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 vigente de aplicación.

a.2. Caminos

En el caso de los caminos y pistas forestales, afecta a una banda de terreno paralela al eje de la vía, con una anchura desde el borde de la misma, en cada lado, de diez metros (10,00 m), medidos desde su eje. Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de cinco metros (5 m) del eje del camino y tres metros (3 m) del borde exterior de la plataforma del camino. En esta franja, únicamente, se permite el uso de cultivo.

La delimitación correcta de estas franjas de protección, si existieran dudas en el trazado del camino, se realizará mediante replanteo sobre el terreno, supervisado por los servicios técnicos municipales.

b) Cauces públicos (CP)

En los cursos de corriente continua, así como en el embalse de las Navas, el Suelo No Urbanizable Especial afecta a la totalidad del cauce y a una banda de terreno paralela al eje del mismo y con una anchura desde los márgenes, en cada lado, de cien metros (100 m).

En las riberas, se autoriza el uso de cultivo, así como los vinculados a actuaciones de protección y mejora del medio. Respecto a los usos de interés público, se admiten parques rurales, áreas de picnic, etc. pero en ningún caso se admiten la ubicación de edificaciones permanentes. Los demás usos contemplados en el Artículo 152 de estas Normas quedan prohibidos, especialmente la tala de formaciones arbóreas o arbustivas, a excepción de las realizadas con los correspondientes permisos cuyo objeto sea la limpieza y mantenimiento del cauce.

En cualquier caso, se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en cada situación en la materia específica, sin perjuicio de los informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona.

En los barrancos de corriente discontinua, la protección afecta a la totalidad del cauce. Se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en cada situación en la materia específica, sin perjuicio de los

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona. No se permite ningún uso de los expuestos en el Artículo 152.

La realización de obras o trabajos en el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y de policía requerirá autorización administrativa del Organismo de Cuenca. En este sentido, se recuerda que el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, introduce el concepto de zonas de flujo preferente, en las cuales el Organismo de cuenca sólo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Para la autorización de actuaciones ubicadas en la zona de dominio público y de policía se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las actuaciones en la zona de dominio público y de policía no deberán ser causa de nuevas afecciones significativas al cauce ni a las corrientes en régimen de avenidas, debiendo contar, en lo que a las primeras se refiere, con informe favorable del Órgano ambiental competente.

- 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.

- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

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

c) Vías Pecuarias (VP)

En el caso de las vías pecuarias, el SNUE incluye los terrenos correspondientes a la anchura legal de la vía, que corresponden con las siguientes bandas:

- La Cañada Real de Ayerbe a Sarsamarcuello tiene una anchura legal de 75,22 metros.
- La Vereda del Puzo, de anchura legal de 20,89 metros.

Se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en cada situación en la materia específica, sin perjuicio de los informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona. En estas bandas de protección, se autoriza únicamente el uso de cultivo, las reforestaciones y las plantaciones lineales de árboles.

d) Redes eléctricas (RE)

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión, estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, y cuantas normas lo completen, modifiquen o sustituyan.

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados: 3,3 + Del en metros, con un mínimo de 5 metros.

Para la línea de 15 kV, la tensión más elevada de la red (Us) es 17,5 kV, y Del es igual a 0.16 m, por lo tanto la distancia mínima de seguridad a ambos lados de la línea es de 5 m.

Análogamente, no se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

Sobre puntos accesibles a las personas: 6 m (5,5 + Del metros, con un mínimo de 6 m).

Sobre puntos no accesibles a las personas: 4 m (3,3 + Del metros, con un mínimo de 4 m).

Se procurará, asimismo, en las condiciones más desfavorables, el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

Se estará, en todo caso, a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial y del informe del órgano competente en cada situación en la materia específica, sin perjuicio de los informes que procedan de otros organismos con competencias concurrentes en la zona.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE
GENÉRICO

Artículo 165 Condiciones del Suelo No Urbanizable Genérico.

Se autoriza para el Suelo No Urbanizable Genérico la implantación de todos los usos y actividades contemplados dentro del Uso Productivo rústico, de los Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente y de los incluidos dentro de los Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural, con la única limitación, al margen de la preceptiva licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.

Se autoriza, también, el uso residencial en vivienda rural tradicional y en vivienda familiar asociada a los usos permitidos, así como el residencial en vivienda unifamiliar aislada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 166 Figuras para el desarrollo del Planeamiento.

El desarrollo de este Plan General se realizará mediante la redacción de Planes Parciales en los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable y Planes Especiales y Estudios de Detalle en Suelo Urbano, de acuerdo a lo especificado en la legislación.

Asimismo, en Suelo Urbano No Consolidado, se procederá a realizar Proyectos de Reparcelación en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas o que se delimiten en el futuro. En todo tipo de suelo, la ejecución de la urbanización se realizará mediante Proyectos de Urbanización o, según se define en el articulado de estas Ordenanzas, Proyectos técnicos de obras ordinarias.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 167 Planes Parciales

Estos instrumentos de planeamiento desarrollarán los sectores de planeamiento (uno o varios) del Suelo Urbanizable.

CONTENIDO. Se cumplirán los Artículos 52 de la LUA-09, debiendo respetarse las determinaciones que sobre usos y sus intensidades establece el presente Plan.

FORMACIÓN Y APROBACIÓN. Se ajustará a lo previsto en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

Artículo 168 Planes Especiales

OBJETO. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y como norma general podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural.

CONTENIDO. El contenido será el mencionado en el Artículo 61 de la LUA-09, respetándose, además, las determinaciones que sobre usos y sus intensidades establece el presente Plan General.

TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. Se ajustará a lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 169 Estudios de Detalle

Se podrán tramitar cuantos Estudios de Detalle se considere oportuno, ya sean de iniciativa pública o particular. Los Estudios de Detalle son instrumentos complementarios para el desarrollo del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales, cuya finalidad es la de completar o adaptar sus determinaciones, sin alterar en ningún caso los usos del suelo ni sus intensidades, ni ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

CONTENIDO. En su contenido y documentación, se atenderán a lo establecido en el Artículo 67 de la LUA-09. En caso de iniciativa particular, deberá justificarse documentalmente el derecho o interés legítimo de la persona o entidad que lo promueva.

TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. Se ajustará a lo previsto en la legislación vigente.

LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. Los Estudios de Detalle no podrán:

- Cambiar la calificación del Suelo.
- Establecer nuevas ordenanzas.
- Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o actuaciones realizadas.
- Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas y volúmenes máximos y de edificación permitidos y, en su caso, la cantidad de viviendas o intensidad autorizada de uso del suelo.
- Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

La posible redacción de Estudios de Detalle u ordenaciones de manzana quedará en todo caso limitada para su redacción por las siguientes condiciones:

- 1.- Que la nueva ordenación permita conservar los efectos básicos de soleamiento, protección al viento, coordinación de espacios y volúmenes e integración de espacios públicos y privados, prestándose especial atención al tratamiento adecuado de las medianeras que puedan quedar vistas.
- 2.- Que la totalidad de la composición, y de manera expresa los edificios, se ejecuten con materiales de reconocida calidad, sin producir medianerías vistas sin tratamiento específico.

CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO; ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 170 Gestión por Actuaciones Aisladas

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.

La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración o a cualquier otra persona conforme a los siguientes criterios:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- 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 esta Ley.
- 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.

En suelo Urbano Consolidado, las actuaciones Aisladas pueden tomar dos formas; las **actuaciones aisladas** sobre parcelas o solares existentes y las Actuaciones mediante Normalización de Fincas;

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 esta Ley.
2. Podrán también ejecutarse actuaciones aisladas por aquellas personas que, previa adjudicación de un programa de edificación conforme al Artículo 227, obtengan la licencia correspondiente para su ejecución.

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.

SECCIÓN SEGUNDA: GESTIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE; ACTUACIONES INTEGRADAS

En suelo Urbano No Consolidado y En Suelo Urbanizable, la gestión se llevará a cabo a partir de Actuaciones Integradas. Debiendo ceder en todo caso el 10% del aprovechamiento medio.

Artículo 171 Definición y clasificación.

Son las distintas maneras de realizar sistemáticamente las operaciones de equidistribución, cesión y urbanización, previas a la edificación, en aquellas áreas en que sea necesario, en especial en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable. El presente Plan define, para esas áreas en Loarre, el Sistema de Actuación a utilizar. Este Sistema, tratándose de un mecanismo de gestión del planeamiento, podrá ser sustituido

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

por otro mediante el procedimiento recogido en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Los Sistemas de Actuación, de acuerdo con la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se clasifican como sigue:

- Sistemas de Gestión Directa:

Sistema de Gestión Directa por Expropiación.

Sistema de Gestión Directa por Cooperación.

- Sistemas de Gestión Indirecta:

Sistema de Gestión Indirecta por Compensación.

Sistema de Gestión Indirecta por Urbanizador.

Artículo 172 Sistema de Expropiación.

El Ayuntamiento de Loarre expropia los terrenos, incluso bienes y derechos sobre ellos, de una Unidad de Ejecución completa, y ejecuta la urbanización, pudiendo llegar a ejecutar la edificación. El Sistema se regula en los Artículos 156 y del 198 al 213 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

La gestión directa por expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

La Administración podrá acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento. Las condiciones de liberación deberán ser expresamente aceptadas por el solicitante e inscritas en el Registro de la Propiedad, incluyendo, como mínimo, las siguientes cuestiones:

- Los bienes, derechos y aprovechamientos afectados por la liberación.
- Los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes, derechos y aprovechamientos al proceso urbanizador y edificatorio.
- Las garantías que ha de prestar su titular para asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas.

Artículo 173 Sistema de Cooperación.

En la gestión indirecta por cooperación, los propietarios aportan los terrenos y el Ayuntamiento de Loarre, tras la Reparcelación de los mismos (ya sea forzosa o voluntaria), ejecuta la urbanización con cargo a los propietarios. El Sistema se regula en el Artículo 157 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Se aplica por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 174 Sistema de Compensación.

La gestión indirecta por compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

En la gestión indirecta por compensación, los propietarios, previa aprobación del correspondiente programa de compensación, se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento.

El Sistema se regula en los Artículos del 158 a 165 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

No será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular.

Artículo 175 Sistema de Gestión Indirecta por Urbanizador.

En la gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme a lo establecido en el programa de urbanización.

El urbanizador es el agente público responsable de ejecutar la urbanización en la gestión indirecta por urbanizador. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en esta Ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.

El Sistema se regula en los Artículos del 166 a 190 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

CAP. IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN; REPARCELACIÓN, URBANIZACIÓN, OBRAS ORDINARIAS

Artículo 176 Proyectos de Reparcelación.

OBJETO. La agrupación de fincas comprendidas en una 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 del Municipio, con la finalidad de distribuir justamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento, regularizar su aprovechamiento en zonas aptas para la urbanización con arreglo al planeamiento, y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento de Loarre. La aplicación de los Sistemas de Actuación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que resulte suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas para todos los propietarios. Supletoriamente, se aplicará a la Reparcelación la normativa de Expropiación Forzosa.

CONTENIDO. Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en Aragón en relación con los Proyectos de Reparcelación. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte, las personas o entidades que lo promuevan deberán justificar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

documentalmente su derecho o interés legítimo.

TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. Se ajustará a lo previsto en la legislación vigente.

PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS. Son procedimientos abreviados de Reparcelación los mencionados en la ley Urbanística vigente en Aragón (Reparcelación económica) y (Normalización de Fincas) de la L.U.A. 3/2009. En cualquiera de estos procedimientos, se justificará debidamente que no es necesario utilizar el Procedimiento General de Reparcelación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN. Se prefiere como Sistema de Actuación el de Compensación, si bien podrá ser sustituido por cualquier otro de los previstos en la legislación mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Loarre, con exposición al público y citación a todos los propietarios afectados.

Las Unidades de Ejecución pueden ser ejecutadas enteras o fraccionadamente, puesto que se estipula que pueden ser divisibles siempre que se garantice la equitativa distribución de beneficios y cargas para cada área en que quede subdividida o que, en caso de no darse esta equitativa distribución, la nueva distribución sea más gravosa para quienes soliciten la subdivisión. Caso de ser realizado un expediente de subdivisión de alguna Unidad de Ejecución, éste podrá ser promovido de oficio o a instancia de parte, con exposición al público y citación a todos los propietarios afectados.

Artículo 177 Proyectos de urbanización.

OBJETO. Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano, las previsiones del Plan o Planes Especiales y, en Suelo Urbanizable, las de los Planes Parciales. Los proyectos deberán ir firmados por Técnico competente y con Visado Colegial y será preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento de Loarre para su aprobación, de acuerdo con la legislación vigente, como requisito previo a su realización. Los Proyectos de Urbanización pueden dar lugar a trámites de ocupación de zonas necesarias para obras auxiliares (terraplenes, desmontes, accesos, etc.). En el caso de que esos terrenos sean exteriores a la Delimitación del Suelo Urbano o al Plan Parcial, se entenderá que el Proyecto, una vez aprobado, constituye base legal suficiente para permitir la ocupación de los terrenos precisos, una vez tramitados conforme a derecho los expedientes administrativos necesarios.

CONTENIDO. Como mínimo, se incluirán las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos, red peatonal y espacios libres, así como los servicios de distribución de energía, justificando la disponibilidad de la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan, alumbrado público, abastecimiento de agua potable (justificando la disponibilidad del caudal necesario), bocas de riego e incendio e instalaciones de potabilización de aguas, si son precisas. Además, se incluirán redes de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales hasta el alcantarillado municipal o hasta depuradora autorizada por el organismo competente, justificando la posibilidad del saneamiento previsto, la red de telefonía y el acondicionamiento de parques y jardines públicos. Ello sin perjuicio de ampliar el Proyecto a obras o servicios posibles o previsibles, como los de evacuación de residuos, gas, calefacción comunal, televisión por cable, garajes, etc. Cuando los servicios tales como los de gas, televisión por cable y otros análogos no hubieran sido previstos en el Plan de Ordenación correspondiente y pudieran establecerse en un plazo inferior a dos años, se incluirán preceptivamente en el Proyecto. Los Proyectos de Urbanización comprenderán, asimismo, las obras necesarias para el enlace, si procede, de los servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la localidad, debiendo justificarse que los citados

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado. En el caso de no ser así, se limitará la ejecución en el tiempo y en el espacio a lo que señale el Ayuntamiento de Loarre de acuerdo con sus previsiones.

DOCUMENTACIÓN.

Iniciativa Pública.

- Memoria descriptiva de las características de las obras, en la que se justifique la idoneidad de la solución adoptada y se indique el plan de etapas, previsiones de financiación y plazos de realización.
- Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano, planimétrico y altimétrico de la zona de actuación y del entorno, incluyéndose los servicios y servidumbres que hayan de mantenerse y los que desaparezcan.
- Reproducción de los documentos del Planeamiento vigente.
- Planos detallados de las obras y servicios.
- Presupuestos y mediciones de todas las obras y servicios.
- Pliego de condiciones.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.

Iniciativa Privada.

Además de la documentación anterior, los proyectos de iniciativa privada contendrán la siguiente:

- Previsiones de financiación.
- Relación, con nombres, apellidos y dirección, de todos los propietarios afectados.
- Previsión de la futura conservación de las obras propuestas, indicando los compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento de Loarre y entre éste y los futuros propietarios de los solares.
- Garantías del exacto cumplimiento de todos los compromisos. Los materiales, salvo circunstancias que deberán justificarse, se ajustarán a los tipos y modelos que el Ayuntamiento de Loarre tenga adoptados.

TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. Se ajustará a lo regulado en la legislación vigente.

Artículo 178 Proyectos Técnicos de Obras Ordinarias.

Son los ejecutados en Suelo Urbano para completar los servicios urbanísticos existentes y convertir en solar alguna parcela de Suelo Urbano. Se redactarán para realizar alguna de las siguientes obras:

- Movimientos de tierras.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOARRE - DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS

- Ramales, arquetas, pozos de registro y conexiones a la red de saneamiento público.
- Acometidas y ramificaciones de la red de abastecimiento de aguas.
- Acometidas y ramificaciones de la red de energía eléctrica o de otros servicios públicos (Teléfono, gas, etc.).
- Pavimentación de tramos reducidos de calzadas o aceras públicas.
- Caminos y sendas de peatones.
- Jardines y ornato floral.
- Iluminación de jardines o tramos de calles en zonas viales o interiores de parcela.
- Vías interiores de parcelas y sus conexiones con las vías del plan.
- Aparcamientos interiores de vehículos.

La solicitud de Licencias de construcción de edificios sitos en Suelo Urbano pero no conceptuable como solar deberán acompañarse del Proyecto Técnico indicado en este Artículo, que se realizará para los espacios viarios de uso público con frente a cada parcela.