SECCIÓN QUINTA

Núm. 7107

CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión celebrada el 8 de octubre de 2026, adoptó el siguiente acuerdo respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Alfajarín:

«PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Suelo No Urbanizable, tanto Genérico como Especial, del Plan General de Ordenación Urbana de Alfajarín, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo así como las normas urbanísticas en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón (BOPZ)».

Al efecto, se da publicidad a las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alfajarín, en cumplimiento del artículo 80 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, la disposición adicional quinta de la citada Norma, y el articulo 18 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón.

Zaragoza, a 16 de octubre de 2026. — El secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, Alejandro Rodrigo Rubio.

Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alfajarín

CAPÍTULO I

Ámbito y vigencia

ART. 1 NATURALEZA, FINALIDAD

1. El presente Plan General municipal de ordenación constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Alfajarín y de conformidad con la legislación urbanística vigente clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

2. Las condiciones a que han de ajustarse todos los actos que se articulan en el presente Plan se regulan en los siguientes documentos de proyecto:

1. Memoria justificativa y Anexos
2. Planos de información
3. Planos de ordenación urbanística del territorio
4. Normas urbanísticas
5. Programa de actuación y Plan de etapas
6. Estudio económico y financiero
7. Catálogo y Anexos

ART. 2. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan lo constituye la totalidad del término municipal de Alfajarín.

ART. 3. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL P.G.O.U.

1. La aplicación e interpretación de los documentos del Plan corresponde al Ayuntamiento de Alfajarín dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Diputación General de Aragón con arreglo a las leyes y de la jurisdicción de los Tribunales.

2. Sin perjuicio de los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil, se establecen las siguientes reglas interpretativas:

—Las disposiciones contenidas en las Normas se interpretarán de acuerdo con los objetivos y finalidades establecidas en la Memoria del Plan General y subsidiariamente, de acuerdo con el contenido más favorable a la calidad medioambiental urbana o natural.

—El contenido de las Normas prevalecerá sobre los restantes documentos del Plan.

—Dentro de la documentación gráfica prevalecerán los planos de escala de dibujo más próximo al tamaño real.

ART. 4. VIGENCIA

1. La presente revisión del Plan General de Alfajarín entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo con el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación, de conformidad con lo preceptuado en la Ley de Administración Local de Aragón, y en el artículo 80 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto 1/2014, de 8 de julio.

Este Plan General tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de que pueda variarse su contenido mediante las modificaciones o revisiones que se efectúen, a través de los procedimientos legales previstos.

ART. 5. CIRCUNSTANCIAS DE REVISIÓN

Se establece un plazo máximo para la revisión del Plan General, de diez años, sin perjuicio de su revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias previstas en la legislación urbanística de ordenación del territorio, y de carácter sectorial, que se establecen a continuación:

a) El cumplimiento del plazo anteriormente señalado.

b) Que la población censada en el término municipal de Alfajarín supere los 3.500 habitantes.

c) Que se urbanicen los sectores R1, 1A y 1B de SUZ-D, y las unidades de ejecución establecidas y se hayan urbanizado el 50% de dos Áreas de suelo Urbanizable No Delimitado.

ART. 6. MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

1. La alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos. Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural.

2. Las Modificaciones del Planeamiento se sujetarán al procedimiento establecido en el ART.85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

ART. 7. OBLIGATORIEDAD

1. Particulares y Administración quedan igualmente obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los planes parciales y especiales, estudios de detalle, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación contenidas en los planes u ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

3. La obligatoriedad del Plan comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones establecidas en la legislación urbanística.

ART. 8 COMPETENCIA

1. La revisión o modificación del plan general de ordenación urbana solo podrá tener lugar a iniciativa del municipio, de oficio o, cuando proceda conforme a esta Ley, a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. La modificación del planeamiento de desarrollo podrá instarla cualquier persona. Cuando se haya iniciado su ejecución por gestión directa será preciso el previo

acuerdo favorable de la Administración gestora. Cuando se haya aprobado el programa de compensación o el programa de urbanización será preciso que la iniciativa de modificación esté suscrita por la junta de compensación o el urbanizador.

ART. 9. REFERENCIAS ABREVIADAS A TEXTOS LEGALES

Cuantas veces se haga alusión en las presentes normas urbanísticas, en forma abreviada a los textos legales o reglamentos que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que a continuación se expresan:

—Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón

—Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

—Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

—Decreto 109/1986, de 14 de noviembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se regula la intervención de la Diputación General de Aragón en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

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

—Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

—Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

—Real Decreto Legislativo 781/1.986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

—Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1.986, de 28 de noviembre.

—Artículo 6º del Decreto 15/1.991, de 19 de febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística (el resto está derogado por la Disposición Derogatoria)

—Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural de Aragón.

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

—Ley 4/2024, de 28 de junio, del Sistema de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Aragón.

—Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos

—Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

—Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales.

—Ley 7/2011, de 10 de marzo, de modificación de la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

—Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón.

—Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

—Ley 7/1999, de 9 de abril de Administración Local de Aragón.

—Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

—Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

—Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, en virtud de su disposición derogatoria única.

ART. 10. PUBLICIDAD, CONSULTA URBANÍSTICA Y EXHIBICIÓN Y OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS OFICIALES

1. El Plan General, con sus planos, memorias, normas y ordenanzas, serán públicas por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlos.

2. Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico, unidad de ejecución o sector aplicable a una finca, en los términos señalados en la normativa contenida en el ART. 4.d. de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo

Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y especificará la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades que tenga atribuidos dicho suelo, cesiones y obras de urbanización a realizar y demás condiciones urbanísticas aplicables a una finca o sector.

3. El Ayuntamiento a solicitud de los ciudadanos, extenderá la Cédula urbanística, que es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con los planes vigentes de ordenación.

En la solicitud de la célula urbanística se acompañará una copia del plano catastral donde figure la finca de referencia. La expedición de este documento se hará en el plazo máximo de un mes.

4. El examen visual de los planos o documentos del planeamiento oficial se efectuará en el depósito oficial de planos municipales, donde podrán tomarse los datos que resultasen necesarios.

La obtención de copias de planos parcelarios o trazados oficiales serán facilitados en el plazo máximo de quince días.

Las informaciones por escrito, copias de planos u otros documentos devengarán los derechos y tasas correspondientes.

CAPÍTULO II

Clasificación de suelo

ART. 11. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El ámbito del término municipal de Alfajarín se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Delimitado, Suelo Urbanizable No delimitado y Suelo No Urbanizable, que estarán sujetos a las determinaciones que para ellos establece el Plan y la legislación de aplicación.

La citada clasificación del territorio, se delimita en los planos de proyecto denominados *"Clasificación del suelo".*

ART. 12. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

De acuerdo con el art. 13 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se distinguirán las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Suelo urbano consolidado:

—Los terrenos clasificados como suelo urbano que el Plan General no defina expresamente como no consolidados.

Suelo urbano no consolidado:

—Los terrenos sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal.

—Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte reúna, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado a) del párrafo anterior.

—Los terrenos totalmente consolidados por la edificación cuando la urbanización no exista, haya quedado obsoleta o haya dejado de ser adecuada respecto de la edificación que soporta.

ART. 13. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

1. Constituyen el suelo urbanizable delimitado, los terrenos que, estando clasificados como suelo urbanizable, configuran los sectores de intervención prioritaria por considerarse necesaria su transformación e incorporación al municipio, a través de su urbanización.

Se incluyen en esta categoría nuevos asentamientos de población:

—Sector 1A. Franja en la Margen Derecha N-II El Condado. Al sur de la carretera de acceso a Nuez de Ebro CV-683

—Sector 1B. Franja en la Margen Derecha N-II El Condado. Al norte de la carretera de acceso a Nuez de Ebro CV-683

Ambos sectores son de uso industrial (SUZ-D/I). El Plan General recoge la ordenación pormenorizada del Sector 1A. y remite a Plan Parcial para ordenar el Sector 1B.

—Sector R1. Franja en la Margen Izquierda N-II El Condado. Entre Polígono Borao Norte y Urbanización el Condado

También se incluyen en este tipo de suelo, superficies necesarias para el establecimiento de sistemas generales previstos en el Plan.

—S.G. Vialidad Borao a sector 1B

—S.G. Vialidad El Condado a sector 1A.

La adscripción de los sistemas generales a los sectores queda definida en el apartado 4.2.4. Unidades de Ejecución en suelo urbanizable delimitado de la Memoria Justificativa.

2. Para el suelo urbanizable delimitado se establecen las siguientes determinaciones:

a) División del territorio en sectores para su desarrollo en Planes Parciales o bien, incluyendo la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de los mismos.

b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los sectores.

c) Desarrollo de los sistemas generales de ordenación urbanística de acuerdo con el **ART.** 41 del RP, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales o Especiales de Infraestructuras, o, en su caso, Proyectos de Urbanización, conforme el **ART.** 137 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio

d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de comunicaciones, abastecimiento, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios.

e) Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos.

f) Fijación del aprovechamiento medio del conjunto y de cada uno de los sectores.

Estas determinaciones, reguladas en el título Tercero de las Ordenanzas de Edificación, quedan reflejadas en los planos correspondientes.

Determinaciones específicas del Sector 1A Industrial situado en la margen derecha de la N-II "El Condado" al sur de la CV-683.

• **Superficie total: 136.570 m²** que generan aprovechamiento. Sistemas generales incluidos **15.346 m²**. Superficie del sector excluidos los sistemas generales **121.224 m²**.

• **Uso dominante**: industrial logístico

• **Usos compatibles**: parque empresarial, logística industrial, logística industrial comercial, servicios y oficinas. Instalaciones complementarias de hostelería vinculadas

al servicio de la empresa instalada en la parcela. Estacionamientos privados con vigilancia permanente. Cogeneración de energía. Diseño, producción y difusión de medios audiovisuales.

• **Sistema de actuación**: gestión indirecta por compensación.

• **Desarrollo**: su completa ordenación y condiciones para su urbanización quedan completamente incorporadas en el presente PGOU, quedando solo pendiente el, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo para tener ultimada su gestión urbanística se establece en diez años desde la entrada en vigor del PGOU.

• **Aprovechamiento medio: 0,6393 m²/m²**

• **Aprovechamiento medio del Sector 1A: 0,6441 m²/m²**. Se justifica en el apartado 4.2.5 de la Memoria Justificativa.

• **Aprovechamiento objetiv**o: 0,8 m²/m² x 111.177 m² = **87.963 m².**

Otras determinaciones:

Módulos de reserva: Las reservas de terrenos destinados a espacios libres de dominio y uso público y a equipamientos en concepto de módulos de reserva son los que figuran en el Plano de Ordenación.

Sistema de espacios libres: **15.296 m²** (1.219+10.065+3.100+912)

Sistema local viario y de aparcamientos: 1 plaza cada 100 m² construidos = 890 plazas; 50% en espacio público = 445 plazas; 50% en espacio privado = 445 plazas (1 plaza / 200 m² construidos).

Cesión 10% al Ayuntamiento: La cesión gratuita del 10% del aprovechamiento medio que le corresponde al Municipio se monetizará. Dicha monetización deberá recogerse en un Convenio firmado por los propietarios con el Ayuntamiento.

Trazado y características de la red de Comunicaciones

La totalidad de las obras de urbanización previstas en dicha actuación, incluidas las correspondientes a las Dotaciones Locales y Sistemas Generales y las obras de conexión con los Sistemas Generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de realizarse fuera de la actuación, corresponderá a la propietaria del Sector. En especial, en relación con el trazado y características de la red de comunicaciones, ejecutará a su costa el Sistema General Viario de acceso desde la rotonda existente al Sector.

Sistemas generales

La conexión del sector con el Sistema viario existente se realiza por el sur mediante un vial paralelo al camino de Villafranca. Por el noroeste conecta con la Carretera CV-683 mediante una rotonda. En el sureste se plantea otra rotonda para regular circulaciones que conecta con un nuevo tramo viario hacia la urbanización El Condado. El viario tendrá un carril de circulación para cada sentido de 4m de ancho.

Se acompaña de una zona verde, para garantizar distancias adecuadas de separación de la urbanización El Condado del municipio de Nuez de Ebro.

La superficie de sistema general viario y zonas verdes incluido en el sector tiene una superficie de **15.346 m²**.

El resto del Sistema general viario lo constituye:

—Parte de la rotonda de conexión con la Carretera CV-683, que se encuentra incluida en el Sector 1B. El suelo destinado a la rotonda se obtendrá mediante ocupación directa, materializando el aprovechamiento objetivo que le corresponde en la unidad de ejecución del Sector 1B, cuando corresponda. Superficie: **1.314 m²**.

—Tramo de viario que enlaza la rotonda del sureste con el viario de El Condado, se encuentra en suelo perteneciente al Ayuntamiento. Superficie: **1.215 m²**.

Sistema local viario

Se prevé una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida industrial, debiendo localizarse el 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en espacio de uso público. Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 m de ancho y 4,50 m de longitud.

En el Proyecto de urbanización se reservará una plaza accesible por cada 40 plazas o fracción (Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación).

En este caso se han previsto **447** plazas, 17 de ellas accesibles. Las plazas de aparcamiento se disponen en batería juntas en un espacio paralelo al Sistema general viario con acceso desde él.

Las plazas de aparcamiento situadas a continuación de los carriles de circulación permiten, por sus dimensiones y ubicación, el estacionamiento de camiones.

La sección del viario local junto con el Sistema general viario y zonas verdes queda con la siguiente sección desde el camino de Villafranca – SG zona verde – SG viario (8 m) – plaza aparcamiento (4,5 m) – acera (2,2 m) - plaza aparcamiento (4,5 m) – calle circulación (5 m) - plaza aparcamiento (4,5 m) – acera (2,2 m). Las aceras dispondrán de un árbol por cada 10 m que produzcan sombra sobre la zona de aparcamiento.

Zonas verdes y espacios libres

Se realiza una reserva mínima para equipamientos o para espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial. De esta forma se dispone la zona verde de manera perimetral en tres de los lados del ámbito garantizando una separación de 20m con la Urbanización el Condado en su frente S.E.

El resto de las infraestructuras

Se plantea una parcela de infraestructuras situada al noroeste del ámbito con una superficie de **6.559 m².**

Se acompaña como anexos la justificación para la definición de las redes de abastecimiento, saneamiento y electricidad, así como de la instalación de telecomunicaciones.

• Abastecimiento

Para el abastecimiento de agua al Sector 1A se propone una única red de suministro que permita el suministro a todos los servicios que se ofrecen en el Sector: suministro a la zona industrial, riego de zonas verdes y extinción de incendios.

El abastecimiento se realiza desde la tubería municipal de abastecimiento de Alfajarín. Se prevé un depósito de agua situado en la parcela de infraestructuras.

• Saneamiento

En el caso que nos ocupa se adopta la solución de red separativa, teniendo como punto de desagüe de ambas redes un pozo de registro situado en la intersección entre el vial de entrada al P.I. El Saco y la Estación de Servicio del propio Polígono.

Para garantizar la no afectación con la nueva superficie industrial al desagüe de los polígonos industriales existentes, en un régimen de lluvias intense, se proyecta la ejecución de una balsa de laminación con una capacidad que permita almacenar el agua de lluvia recogida en el Sector en un tiempo de 1 hora.

La balsa de laminación se ubica en la parcela de infraestructuras.

• Energía eléctrica

Las condiciones técnicas, de ejecución de las líneas de transporte de energía eléctrica en media tensión de características normalizadas y centro de transformación cuyo fin es suministrar energía eléctrica se recogen en el Anexo de Electricidad.

El suministro de Energía Eléctrica lo realizará la compañía a una tensión de 15 kV a 50 Hz.

• Alumbrado público

En el anexo de alumbrado público se establecen las condiciones técnicas de diseño y económicas, para optimizar la eficiencia y ahorro energético en la instalación de alumbrado exterior y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta, así como la descripción de las obras e instalaciones necesarias ejecutar, desde el punto de suministro eléctrico hasta los puntos

de luz, incluyendo la obra civil y la obra eléctrica, al objeto de que tal servicio pueda prestarse con las debidas garantías de seguridad y calidad.

• Telefonía

En el anexo de telecomunicaciones se representan las canalizaciones para cesión a Telefónica que se tendrían que realizar en la zona de intervención del proyecto para dar servicio al SECTOR 1A de Alfajarín, siempre de acuerdo con lo que determinen los vigentes reglamentos e instrucciones técnicas.

Zonas de protección carretera N-II

Se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras en cuanto a las zonas de protección de la carretera recogido en el ART. 84 de las Normas Urbanísticas de este PGOU. Las líneas de protección de la carretera figuran en los planos correspondientes del Sector 1A. Se ha realizado levantamiento topográfico reflejando la línea blanca de la carretera y la arista exterior de explanación. Líneas en función de las cuales se establecen las zonas de protección.

Se señalan en planos las siguientes líneas:

—Línea blanca de la carretera

—Arista exterior de explanación

—Límite de la zona de dominio público (3m desde arista exterior de explanación)

—Límite de la zona de servidumbre (8m desde arista exterior de explanación)

—Línea límite de edificación (25m desde línea blanca de la carretera)

—Límite zona de afección (50m desde arista exterior de explanación)

Afecciones hidrológicas

Se aporta como Anexo el '*Estudio hidrológico del riesgo de inundabilidad para el Proyecto "Revisión del Sector 1A del Plan General de Ordenación Urbana de Alfajarín (Zaragoza)",* elaborado por GeoCec en febrero de 2022, en el que se comprueba que los sectores 1A y 1B, no se ven afectados por zona de flujo preferente

ART. 14. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

1. El suelo urbanizable no delimitado incluirá todos los terrenos situados dentro del ámbito de Alfajarín que no se hayan incluido en cualquiera de las demás categorías de suelo.

Constituyen tres Áreas, definidos en el Plano descripción de este tipo de suelo y se corresponden:

—Área 2: Polígono de Santa Cruz.

—Área 3: Franja en la Margen Derecha de la N-II aneja a La Puebla.

—Área 7: Resto de urbanización, que corresponde a los límites de la AP-2, polígonos el Saco y Borao y Término municipal de Nuez de Ebro.

2. Para el suelo urbanizable no delimitado se establecen las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de esta categoría de suelo.

b) Criterios para la delimitación de sectores.

c) Establecimiento orientativo de diversas áreas respecto de las que se señalen los usos preferentes por su menor compatibilidad con el modelo territorial propuesto en el Plan.

d) Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo.

e) Criterios indicativos de los compromisos que se exijan en relación con la conservación, mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios.

f) Establecimiento de reservas de terreno para construcción o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

Dichas determinaciones, reguladas en el título Tercero de las Ordenanzas de edificación, quedan grafiadas en los planos de proyecto correspondientes.

ART. 15. DETERMINACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. El suelo no urbanizable podrá ser genérico o especial. El primero lo integran los terrenos de clase y categoría residual. El segundo tipo engloba los terrenos sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, así como los que puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y bienes. También los excluidos por la legislación de protección o policía del dominio público, por la naturaleza o de patrimonio cultural; por estar 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.

2. El suelo no urbanizable genérico contendrá las siguientes determinaciones específicas:

a) Delimitación perimetral

b) Definición del concepto de núcleo de población.

c) Establecimiento de las características de edificios y construcciones que puedan levantarse, de acuerdo con los arts. 34 a 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio

d) Señalamiento de actividades permitidas y prohibidas.

3. Las determinaciones relativas al suelo no urbanizable especial serán:

a) Delimitación perimetral

b) Señalamiento de las actuaciones y usos previstos o que pudieran autorizarse con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas que lo rigen, dentro del marco del ART. 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

c) Estas determinaciones quedan reguladas en el Título Cuarto de las Ordenanzas de edificación y representadas en la documentación gráfica correspondiente.

CAPÍTULO III

Instrumentos de desarrollo de planeamiento

ART. 16. PLANES PARCIALES

Los planes parciales tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del plan general, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable en el caso de que aún no dispongan de dicha ordenación.

Los planes parciales podrán también tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el plan general, salvo expresa previsión en contrario en este, para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Deberán estimarse las densidades máximas resultantes de la aplicación de las ordenanzas de edificación y analizarse su impacto en el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

b) Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.

c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.

d) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

e) Establecimiento de plazos para la edificación.

f) Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

g) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural

h) Forma de gestión y plazos, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano y, en su caso, la concreción de los terrenos en los que haya de localizarse la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.

i) La evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

j) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

k) Los sistemas generales incluidos o adscritos.

l) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, la delimitación y el aprovechamiento medio del sector conforme a lo establecido en el plan general.

Los Planes Parciales comprenderán la documentación preceptiva de acuerdo con el ART. 55 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio

ART. 17. PLANES ESPECIALES

1. Podrán formularse planes especiales, con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial y del plan general de ordenación urbana, de conformidad los ARTS. 61-66 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

2. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes directrices o plan general y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.

3. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir al plan general en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

4. Los planes especiales desarrollan y complementan las determinaciones del plan general de ordenación urbana y, salvo expresa previsión en contrario en este, podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural.

ART. 18. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.

2. Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3. Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

CAPÍTULO IV

Ejecución del planeamiento

ART. 19. ALTERNATIVAS DE EJECUCIÓN

La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de linderos, en su caso. En el suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión establecidas en esta Ley.

ART. 20. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales que desarrollen el Plan General, podrán delimitar una o varias unidades de ejecución.

ART. 21. PRESUPUESTOS DE EJECUCIÓN

La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia, así como, cuando proceda conforme a esta Ley, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.

La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de ejecución, de los siguientes instrumentos:

a) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.

b) El programa de compensación o el programa de urbanización.

c) El proyecto de urbanización, en todos los casos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización en unidad de ejecución.

d) La ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias se rige por lo establecido en el ART.294 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio

ART. 22. RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de oficio o a instancia del urbanizador o del responsable de su conservación y entrega. Desde la recepción de las obras de urbanización corresponderá el deber de conservación al municipio o, en su caso, a la entidad urbanística de conservación que se hubiese constituido al efecto

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde al municipio que las reciba y en el planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización.

Las entidades urbanísticas de conservación tienen naturaleza administrativa, están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar de este la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación.

ART. 23 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El índice de edificabilidad bruta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de

suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector. El índice de edificabilidad neta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

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

El aprovechamiento objetivo indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad atribuidos al mismo.

El aprovechamiento subjetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrá incorporar a su patrimonio.

El aprovechamiento preexistente se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano.

ART. 24 APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma, aplicando los coeficientes precisos de homogeneización de zona. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.

El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

Para el cálculo del aprovechamiento medio se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector, ámbitos resultantes de la agrupación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o del conjunto del suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

No se incluirán, en el cómputo de los aprovechamientos objetivos del ámbito correspondiente, los aprovechamientos asignados a los terrenos destinados a equipamientos públicos.

ART. 25. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

El plan general de ordenación urbana establecerá justificadamente un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados sobre la base de un estudio de mercado.

Se considerará uso característico el de mayor edificabilidad de los existentes en la unidad de ejecución o sector considerados.

Se considerará uso específico, a este respecto, el residencial para la construcción de viviendas protegidas.

ART. 26. APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO

En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

ART. 27. APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

En suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, en su caso, de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario al que pertenezca el sector.

Modificado el aprovechamiento medio por modificación del sector 1 inicial y simplificado por la supresión del sector 2 y 3, la creación del sistema general viario y verde, se incluye en el suelo urbanizable delimitado, en los sectores 1A y 1B, afectando a los aprovechamientos objetivos.

	Superficie Sector m2	Superficie SG inscritos m2	Sup. SSGG adscritos m2	Sup. Sector + SSGG inscritos	S Neta m2	Sup. Proteccion	edif.0,8m2/m2 Total U.Valor m2	Aprov. Objetivo	Aprov. medio
1A	121.224,01	15.346,37	1.214,93	136.570,38	109.953,92	11.270,09	87.963,14	0,6441	
1B	40.458,58	8.500,64	2.285,44	48.959,22	38.305,37	2.153,21	30.644,30	0,6259	
Total 1A+1B	161.682,59	23.847,01	3.500,37	185.529,60	148.259,29	12.218,21	118.607,43		0,6393
	Superficie Sector m2	Superficie SG inscritos m2	Sup. SSGG adscritos m2	Sup. Sector + SSGG	S Neta m2	Sup. Proteccion	edif 0,4m2/m2	Aprov. Objetivo	Aprov. medio
R1	34.035,58	5.368,00	3.250,58	39.403,58	24.081,62	9.953,96	9.632,65	0,2445	

Entre estos sistemas generales, algunos tienen un carácter vinculado, pues son necesarios para la reordenación de nudos de la N-II, impuesta por la Demarcación de Carreteras y asumida por la Revisión del Plan General y por afecciones a las áreas residenciales de las urbanizaciones el Condado y Sisallar, en sus ámbitos de Alfajarín y Nuez de Ebro.

—15.346 m², inscritos al sector 1A en Margen derecha de la N-II “El Condado”

—8.500,64 m²., inscritos al sector 1B en Margen derecha de la N-II “El Condado”

ASIGNACION DE OBRAS EXTERIORES DE URBANIZACION

—Superficie aneja al sector 1B para facilitar su conexión con Pol. Borao Sur. 2.285,44 m².

—Superficie aneja al sector 1B en terreno municipal sobre el Polígono Borao, para facilitar su conexión con este: 4.705,03 m².

—Superficie aneja al Sector 1A que posibilita la comunicación con la Urbanización el Condado: 1.214,93 m².

ART. 28. APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

En suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.

CAPÍTULO V

Sistemas generales

ART. 29. SISTEMAS GENERALES. DEFINICIÓN

Constituyen los sistemas generales las infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial.

Se obtienen mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución.

Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

ART. 30. SISTEMAS LOCALES

Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento.

Las dotaciones locales se obtienen mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución en que se incluyan.

ART. 31. OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 188 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio

ART. 32. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Cuando la cesión obligatoria sea inviable, los terrenos destinados a sistemas generales se obtendrán mediante la ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. Los propietarios de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas, incluyendo en ellos la repercusión de las cesiones a favor de la administración actuante.

CAPÍTULO VI

Sistemas de actuación

ART. 33. ELECCIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN

El Ayuntamiento, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, elegirá la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

—Sistema de actuación directa

—Cooperación

—Expropiación

—Sistema de actuación indirecta

—Compensación

—Urbanizador

ART. 34. GESTIÓN INDIRECTA POR 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. No es precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular.

ART. 35. CARACTERES Y REQUISITOS

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 ésta, los propietarios 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. No será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular o exista acuerdo de la totalidad de los propietarios. En estos supuestos, se suscribirá convenio de gestión entre los propietarios y el municipio con las determinaciones reglamentarias. El supuesto de varios propietarios en pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad se tratará como si fuera propietario único.

Para que los propietarios puedan asumir la iniciativa en el sistema de compensación deben concurrir los siguientes requisitos:

a) Que el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fije para la unidad correspondiente la gestión indirecta por compensación. Se extiende esta previsión a los supuestos en que se haya fijado la gestión indirecta sin mayor concreción de modalidad.

b) Que los propietarios que asuman la iniciativa representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

c) Que se asuma el cumplimiento de los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la conclusión de la urbanización, de conformidad con lo que establezca el planeamiento. El transcurso del plazo total de ejecución habilitará al Ayuntamiento, si lo considera ajustado al interés público del municipio, a la declaración de la caducidad de los procedimientos en trámite asociados al sistema de compensación y al cambio de sistema de gestión, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta Ley.

2. Los propietarios afectados, en el plazo máximo de un año a contar desde la plena eficacia del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y determine la gestión indirecta por compensación, deberán asumir la iniciativa de su ejecución. Transcurrido dicho plazo, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

El ejercicio de la iniciativa en el sistema de compensación, Procedimiento, Personalidad y naturaleza de la junta, Estatuto de la junta y relación con la Administración, Transmisiones y Responsabilidad, están regulados en los artículos 153-158 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

ART. 36. REPARCELACIÓN

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración.

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

La ejecución del planeamiento 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.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, supletoriamente se aplicarán a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

Viene regulada en los arts.141-148 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

ART. 37. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo. Incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una o varias unidades de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto y en ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios. Se tramitarán conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle de la Ley del Suelo vigente. Su modificación tendrá lugar por el mismo procedimiento establecido para su aprobación.

ART. 38. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS

En suelo urbano consolidado, se realizarán para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Se regirán por lo establecido en la legislación de Régimen local y será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública de veinte días.

CAPÍTULO VII

Deber de conservación

ART. 39. DEBER DE CONSERVACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN E INSPECCIONES PERIÓDICAS

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 de la Ley del Suelo.

2. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

3. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el municipio podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

En todo caso, el municipio deberá costear íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio municipio, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

ART. 40. ÁREAS ESPECIALES DE CONSERVACIÓN

El ayuntamiento mediante la correspondiente ordenanza, previo informe de los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo, podrán delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección solo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

Los informes emitidos por técnico competente y, en su caso, visados por sus respectivos colegios, a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:

Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica.

ART. 41. DECLARACIÓN DE RUINA

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 269.4 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble. Se presumirá que el propietario ha sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble cuando se haya cumplido el deber de inspección periódica del edificio o construcción.

5. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en esta Ley.

6. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros.

b) Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.

En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en esta Ley.

7. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 258.2. del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

8. El plazo para la resolución y notificación en el procedimiento de ruina será de seis meses, produciéndose, a falta de notificación de la resolución expresa en plazo, la caducidad del mismo si se inició de oficio, o considerándose desestimada la declaración si aquél se inició a instancia de parte.

ART. 42. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen de ejecución forzosa conforme a esta Ley.

Si el propietario no cumpliere lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 259.2 Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

ART. 43. RUINA INMINENTE

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

4. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

ART. 44. ALTERACIÓN DE LA RUINA

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 254, 256 y 257 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

ART. 45. RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de oficio o a instancia del urbanizador o del responsable de su conservación y entrega. Desde la recepción de las obras de urbanización corresponderá el deber de conservación al municipio o, en su caso, a la entidad urbanística de conservación que se hubiese constituido al efecto. El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la normativa de contratación del sector público tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta, sin que, en cualquier caso, el plazo de garantía pueda ser inferior a cinco años.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde al municipio que las reciba o, en los supuestos en que la asuman voluntariamente o se establezca en plan o proyecto de interés general de Aragón, plan general o planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación, independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización.

Sin perjuicio de su entrega final al municipio conforme a lo establecido en esta Ley, las obras de urbanización resultantes de la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón serán recibidas por la Administración autonómica, el consorcio o el municipio, en los términos acordados en el convenio incluido, en su caso, en el plan o proyecto de interés general de Aragón.

Las entidades urbanísticas de conservación tienen naturaleza administrativa, están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar de este la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación.

La cesión y recepción de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables, podrá referirse a una parte del sector o unidad de actuación aun cuando no se haya completado la urbanización de este ámbito territorial siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable.

Las obras de urbanización de unidades funcionales, una vez correctamente finalizadas de conformidad con los proyectos de urbanización aprobados y puestas a disposición de la Administración, se entenderán recibidas cuando hayan transcurrido tres meses desde la presentación de la correspondiente acta de comprobación de las obras y la documentación necesaria para su conservación a la Administración sin que ésta se haya pronunciado al respecto.

En las áreas correspondientes a los polígonos del Saco y Borao, procedentes de planeamiento de desarrollo, se asigna la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos de las mismas, a los propietarios de las parcelas comprendidas en sus ámbitos correspondientes. Dichos propietarios habrán de integrarse en la entidad o entidades de conservación que determine el Ayuntamiento.

Así mismo se procederá en los suelos de planeamiento de desarrollo previstos en la revisión del Plan General.

En el suelo urbano consolidado de la urbanización el Condado, procederá el mismo procedimiento, mientras no se realicen las cesiones reglamentarias de la urbanización original.

CAPÍTULO VIII

EDIFICACIÓN FORZOSA. REGISTRO DE INMUEBLES EN SITUACIÓN DE EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN

ART. 46. EDIFICACIÓN DE PARCELAS Y SOLARES

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarlos o cesar el uso inadecuado en los plazos máximos que fijen los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación. La edificación en los supuestos referidos en el apartado anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución. El municipio podrá prorrogar los plazos anteriores, por causa debidamente motivada, por un período máximo igual a los mismos. El municipio podrá suspender el plazo para la ejecución del deber de edificar con carácter excepcional para el destino del inmueble a un uso público de carácter provisional. Deberá instarse por el propietario del solar y recaer resolución expresa en la que se declare el interés público al que se afecta provisionalmente el solar, su plazo de vigencia y el plazo efectivo para el cumplimiento del deber de edificar. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará el régimen establecido en el artículo 29.3 de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio. Se entiende por construcciones inadecuadas las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

2. La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

3. El incumplimiento del deber de edificar habilitará al municipio para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario, así como las demás consecuencias previstas en la legislación básica.

ART. 47. REGISTRO DE INMUEBLES EN SITUACIÓN DE EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN

La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución se regirá por el ART.220 de la Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

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

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

El registro será público. Cualquier persona física o jurídica podrá consultarlo y obtener certificado de los solares incluidos y de las determinaciones urbanísticas que les afecten.

CAPÍTULO IX

TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA. LICENCIAS MUNICIPALES

ART. 48. LICENCIA MUNICIPAL

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

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

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

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

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

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

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

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

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

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

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

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

a) La identificación y ubicación de su objeto.

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

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

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

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

El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en los artículos 268 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable o comunicación previa, así como cuando los actos se llevarán a cabo en contra del contenido de las mismas.

ART. 49. LICENCIA AMBIENTAL DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS

La licencia ambiental de actividad clasificada está regulada por el TÍTULO IV. Licencia ambiental de actividades clasificadas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial afectada de aplicación específica: espectáculos, telecomunicaciones, regulación de actividades etc.

En el ART.71.de la citada Ley se enumeran las actividades sometidas a licencia ambiental, en la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas,

ART. 50. LICENCIA DE INICIO DE ACTIVIDAD

La licencia de inicio de actividad se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas. Se estará a lo dispuesto por los ART. 84-88 la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón

ART. 51. LICENCIA DE APERTURA

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

Están sujetas a licencia de apertura, las actividades enumeradas en el anexo V de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que en su caso estarán sujetas a la licencia municipal de apertura prevista en la legislación de régimen local y las actividades incluidas en el artículo 2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, modificada por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, y por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la calidad de mercado, que estarán sujetas al régimen establecido en la citada Ley 12/2012.

En estos dos últimos apartados, según la naturaleza de la solicitud, la licencia urbanística, la declaración responsable o comunicación previa de licencia de apertura, se exigirá para la instalación, modificación, ampliación o reforma de la actividad, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

Estas actividades serán objeto de proyecto y definirán total o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para el ejercicio de una actividad determinada.

La documentación técnica necesaria, estará suscrita por técnico con competencia correspondiente con su objeto y contenido. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en la Ley 11/2014, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y la legislación sectorial de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

ART. 52. LICENCIA DE OCUPACIÓN

La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias ni la licencia ambiental de actividades clasificadas ni la de apertura.

La licencia de primera ocupación deberá estar precedida de la declaración responsable del titular, para edificios de nueva construcción, los modificados sustancial mente o ampliados, así como las modificaciones de uso de los mismos.

ART. 53. LICENCIAS URBANÍSTICAS

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

2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 54. OBRAS MENORES

Se consideran obras menores aquellas obras que tengan una escasa entidad constructiva y económica. A título enunciativo se entiende que tienen la condición de obras menores, las siguientes:

1. Trabajos de reparación parcial en paramento exterior de edificios siempre y cuando no implique modificación de la fachada ni de los elementos comunes. Dentro del mismo se incluyen las siguientes a título enunciativo:

—Cambio de tejas, siempre y cuando no afecte a su distribución, pendiente o materiales existentes.

—Elementos de distribución interior excepto que soporten algún elemento estructural o común.

—Reparación de aleros, canalones y bajantes.

—Revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.

—Reparación de elementos o cuerpos salientes del edificio, tales como marquesinas, repisas, balcones con exclusión del cierre de balcones.

—Reparación y cambio de puertas y ventanas exteriores.

2. Trabajos de reforma interior del inmueble, incluidos elementos comunes como escaleras, portales y patios interiores. Dentro del mismo se incluyen obras de reparación o sustitución de la carpintería, fontanería, electricidad, calefacción, azulejos, sanitarios, tabiquería y su revestimiento, siempre y cuando no modifique el número de unidades de vivienda.

3. Cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras.

4. En ningún caso tendrán la consideración de obras menores aquellas obras que conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores, modificaciones estructurales o afecten a las condiciones de seguridad del edificio.

5. Casetones en medio rural, de carácter agrícola, inferiores a 35 m².

6. Construcciones de carácter funerario, tales como nichos y panteones.

Se procederá por tramitación de solicitud y resolución expresa en aquellas actuaciones que requieran informes previos de la Administración municipal o de otras administraciones y en casos necesarios debidamente justificados.

ART. 55. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Ayuntamiento. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento:

Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.

El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual, sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratare de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

ART. 56. SILENCIO ADMINISTRATIVO

1. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

ART. 57. ESPECIALIDADES DEL PROCEDIMIENTO EN EL SUPUESTO DE SOLICITUD DE LICENCIA PARA OBRAS MENORES.

Las solicitudes de licencias para obras menores, además de reunir los requisitos establecidos en el art. 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas de la siguiente documentación:

—Memoria de la actuación que se va a realizar, y justificativa del carácter menor de la misma, con un croquis/plano.

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

—Dirección de obra, en su caso, por técnico competente.

La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de un mes desde su solicitud, salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada o de apertura, en cuyo caso el plazo será de cuatro meses. Toda resolución de licencia denegada, deberá ser motivada.

La finalización de las obras deberá ser notificada por el solicitante en el plazo de un mes. El Ayuntamiento, previa visita de inspección de los Servicios Técnicos municipales procederá a la oportuna valoración y liquidación de las obras.

ART. 58 PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA

1. No estarán sujetas a la concesión de la previa licencia y en su lugar podrán ser comunicadas al Ayuntamiento con carácter previo a su ejecución, mediante comunicación previa o declaración responsable, los actos de edificación y usos del suelo definidos en el art. 54.

En cualquier caso deberán cumplir:

—Las obras menores que tengan un presupuesto inferior a 12.000 €.

—Los actos sujetos a licencia de apertura cuya superficie ocupada sea inferior a 100 m^2.

En ningún caso podrá tramitarse de acuerdo con el régimen de comunicación previa los usos y actividades sometidos a licencia ambiental de actividades clasificadas, o a las que resulten de aplicación del Ley 7/2011, de 10 de marzo, de modificación de la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón

La comunicación deberá presentarse ante el Ayuntamiento mediante un escrito en el que se describan las obras proyectadas y se consigne el presupuesto final de las mismas.

2. El sello de registro de entrada equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto del siguiente apartado.

3. Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas como obras menores, el Ayuntamiento notificará al interesado la necesidad de ajustar su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

4. En ningún caso podrán iniciarse las actuaciones sujetas a este procedimiento con anterioridad al transcurso del plazo de quince días hábiles a partir del día siguiente del escrito de comunicación previa.

5. Para las determinaciones no expresamente reguladas para las comunicaciones previas será de aplicación el régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

ART. 59. ESPECIALIDADES EN CASO DE CONCURRENCIA DE DIVERSAS LICENCIAS. RESOLUCION UNICA

1. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

El plazo para resolver las licencias urbanísticas se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

ART. 60. PLAZO PARA LA CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS

El plazo para la resolución en los supuestos requeridos de licencia urbanística y de actividad clasificada o de apertura será de cuatro meses.

Si se hubiesen solicitado coetáneamente con autorización especial en suelo no urbanizable, dicho plazo se computará desde la fecha de concesión de dicha autorización.

ART. 61. TRANSMISIÓN DE LAS LICENCIAS

Las licencias urbanísticas, de apertura, de actividad o de instalación serán transmisibles.

El antiguo y el nuevo titular de la licencia deberán comunicarlo por escrito a la entidad local. Transcurrido el plazo de un mes desde la comunicación sin haberse notificado la no procedencia de la transmisión, ésta se considerará plenamente eficaz.

Caso de que no se comunique al Ayuntamiento, ambos serán responsables solidarios de los daños que puedan derivarse de su actuación.

ART. 62. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS FUERA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

a) Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, no solo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Prestar garantía, de carácter real o financiera, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de este, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública, aun cuando sea a través de entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de que se trate.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

a) la pérdida de la garantía;

b) la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización;

c) la prohibición de usar lo edificado; y

d) la obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

ART. 63. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS EN UNIDAD DE EJECUCIÓN

1. La autorización de la edificación de terrenos incluidos en unidad de ejecución que no tengan la condición de solar requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que estén aprobados el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, que no se oponga el urbanizador y que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras b y c, así como que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. En todo caso, el otorgamiento de licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el proyecto o programa de urbanización y se haya constituido garantía, en la parte correspondiente, de carácter real o financiera, por el cincuenta por ciento del coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución, manteniéndose en todo caso una garantía superior al quince por ciento del total previsto, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. La garantía podrá reducirse, en su parte proporcional, a medida que se vayan completando las sucesivas fases de ejecución del proyecto de urbanización, una vez ejecutadas las obras y aprobadas por el municipio. Cuando se trate de obras de urbanización con varias fases y no sea imprescindible la ejecución de todas ellas para poner en servicio una parte de la urbanización, el municipio podrá reducir la garantía exigible en la fase o

fases pendientes de ejecución para facilitar la gestión de la urbanización. No podrán iniciarse las obras, ni siquiera los actos preparatorios tales como desmontes, talas, movimientos de tierras y otros similares, en tanto no se haya constituido la garantía.

3. No será exigible la prestación de garantía en los siguientes supuestos:

a) Cuando la urbanización se gestione por una Administración pública, aun cuando se ejecute mediante entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras comprendidas en el proyecto de urbanización en el periodo correspondiente.

b) Cuando la licencia se solicite para la edificación de viviendas protegidas de Aragón, sin perjuicio de la afectación real a que se refiere el artículo 148.c) y siempre que se haya iniciado la ejecución de las obras de urbanización, en sectores o unidades de ejecución que hayan obtenido ayudas a la urbanización en el marco de los planes y programas de vivienda y suelo, en sectores concertados de urbanización prioritaria o en los que el número de viviendas y la edificabilidad residencial sometidos a algún régimen de protección sean superiores a los que no lo estén. No obstante, el promotor de la edificación deberá hallarse al corriente de pago de cuotas de urbanización al solicitar la licencia y, en su caso, prestar garantía conforme al apartado anterior cuando transmita las viviendas protegidas promovidas por el precio máximo legalmente establecido y no se hayan liquidado totalmente las obras de urbanización.

CAPÍTULO X

Inspección urbanística

ART. 64. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

El Ayuntamiento llevará a cabo funciones inspectoras en los términos establecidos en los art. 264- 267 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

ART. 65. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

El Alcalde dispondrá las medidas de protección de la legalidad en los términos establecidos en los artículos 268-276 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

ART. 66. RÉGIMEN SANCIONADOR

Constituyen infracciones las acciones y omisiones definidas en los artículos 277-279 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio., cuya responsabilidad se exigirá en los términos establecidos en los artículos 280-285 del citado texto refundido.

CAPÍTULO XI

Protección de patrimonio cultural

ART. 67. CONSIDERACIONES GENERALES

De conformidad con el art. 44 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece el presente Catálogo de los elementos unitarios que conforman el ámbito de planeamiento incluido en suelo urbano y no urbanizable e incluye tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores, así como los componentes naturales que lo acompañan.

ART. 68. INCLUSIÓN DENTRO DEL PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS

De acuerdo con el art. 12 de la Ley de 3/1999, de 10 de marzo, los bienes considerados en las Normas de este Plan General, integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, incluidos por parte de la Administración Autonómica como Bienes de Interés Cultural, en la categoría de Monumento:

—Iglesia de San Miguel Arcángel y su Torre, incluida en la relación de bienes que componen el conjunto del Mudéjar Aragonés, Patrimonio de la Humanidad.

—Castillo de los Cornel - Castillo de Alfajarín

—La Portaza

—Torre de Villafranca

También se incluye el Peirón del Viacrucis de la Ermita del Castillo

ART. 69. CATÁLOGO

El PGOU contempla la catalogación del patrimonio arquitectónico objeto de protección, en C grados de protección:

—GRUPO PRIMERO. NIVEL INTEGRAL

Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana. Puesto que son elementos testimonio de la ciudad, cualquier intervención deberá respetar las anteriores, evitando los mimetismos que creen confusión con otras actuaciones precedentes.

—GRUPO SEGUNDO. NIVEL ESTRUCTURAL

Pertenecen a este grupo los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.

—GRUPO TERCERO. NIVEL AMBIENTAL

Son aquellos edificios que no tienen especial valor artístico en sí mismo pero que conforman la imagen tradicional del casco histórico de Alfajarín.

En el Catálogo del Plan General, se detallan los edificios, conjuntos y elementos mencionados, y se definen con mayor precisión el tipo de obras admisibles en cada caso, en función del grado de protección aplicable.

—GRUPO CUARTO. ELEMENTOS DE INTERÉS

Se incluyen aquellos elementos arquitectónicos, que, sin alcanzar la entidad de un edificio, sí poseen un especial valor, representativo de los sistemas constructivos tradicionales, característicos de la arquitectura popular, tales como fuentes, lavaderos, arcos de entrada a edificios, arquillos, bodegas, etc. También se incluyen aquellos parajes naturales ò ejemplares arbóreos de singularidad reconocida.

—GRUPO QUINTO. ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Son las áreas delimitadas en los planos donde es previsible o ya existen restos arqueológicos de interés para la realización de posteriores estudios. Se pretende garantizar en estas zonas la realización cuidadosa y vigilada de excavaciones de manera que no se perjudiquen los posibles restos y hallazgos. La localización y grado de protección se concretan en el anexo. Los yacimientos arqueológicos no situados en suelo urbano, son considerados como Suelo No Urbanizable Especial, definido cartográficamente en el plano de clasificación de suelo del Término municipal.

Como consecuencia de las prospecciones arqueológicas para la elaboración del Catálogo de Yacimientos del Plan General de Ordenación Urbana de Alfajarín, autorizadas por Resolución de 9 de Octubre de 2.006, de la Dirección General del Patrimonio Cultural, financiada por la Dirección General y el Ayuntamiento de Alfajarín, se realiza el INFORME SOBRE LA DELIMITACIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TERMINO MUNICIPAL, concluyendo con el CATALOGO para el Plan General de Ordenación Urbana, realizado en diciembre de 2006, por el equipo dirigido por Antonio Ferreruela Gonzalvo.

Este documento contiene: CATÁLOGO DE YACIMIENTOS

Núm. Ficha	Código Catálogo arqueológico	Denominación	Clasificación Suelo	Superficie total de protección
1	CODIGO 50-017-0003	ACAMPADERO-BALSA SALADA	No Urbanizable Especial	22.468 m².
2	CODIGO 50-017-0004	CASTILLO DE ALFAJARIN	No Urb. Especial	133.793 m².
3	CODIGO 50-017-0132	TRINCHERAS DE CAMPOLIVA	No Urb. Especial	71.857 m².

Núm. Ficha	Código Catálogo arqueológico	Denominación	Clasificación Suelo	Superficie total de protección
4	CODIGO 50-017-0005	TRINCHERAS DE VIRGEN DE LA PEÑA	No Urb. Especial	29.067 m².
5	SIN CODIGO	ERMITA VIRGEN DE LA PEÑA	No Urb. Especial	19.134 m².
6	CODIGO 50-017-0006	AEROGENERADOR Nº1	No Urb. Especial	192.811 m².
7	CODIGO 50-017-0007	AEROGENERADOR Nº4 CAMPOLIVA III	No Urb. Especial	159.517 m².
8	SIN CODIGO	TORREON DE VILLAFRANCA	No Urb. Especial	17.104 m².
9	SIN CODIGO	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL ARCANGEL	Urbano	16.629 m².
10	SIN CODIGO	LA PORTAZA	Urbano	44 m².
11	SIN CODIGO	PRIMORAL	No Urb. Especial	37.540 m².

Se han incorporado en el citado estudio los cuatro Bienes de Interés Cultural y la Ermita de la Virgen de la Peña. En el caso de los dos bienes de interés cultural en suelo urbano: Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel y la Portaza, aunque pudiera interpretarse una situación de Grupo primero. Nivel Integral, dada su condición de Bien de Interés Cultural, las condiciones de intervención serán fijadas por la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés, para todo tipo de bienes.

En cualquier caso, para estos dos Bienes de Interés Cultural, por su condición de urbanos, se define su ámbito y entorno de Protección en el plano PO5_ZONIF NUCL PRAL, por sus posibles afecciones, en su caso.

Existen en el núcleo principal, edificios de interés arquitectónico merecedores también de protección específica a través del planeamiento:

—Ermita Virgen de la Peña

—Casa de la Baronía

—Ruinas de la Ermita de La Cueva.

También se ha catalogado elementos y parajes de interés:

—Peirón del Viacrucis de la Ermita del Castillo

—Lavadero municipal

—Paraje de la Fondolaria

—Pino Piñonero

Núm. Ficha	Código Catálogo arqueológico	Denominación	Clasificación Suelo	Sup. total de protección
12		CASA DE LA BARONÍA	Urbano	
13		RUINAS DE LA ERMITA DE LA CUEVA	No Urb. Especial	
14		PEIRÓN DEL VIACRUCIS DE LA ERMITA DEL CASTILLO	No Urb. Especial	
15		LAVADERO MUNICIPAL	No Urbanizable	
16		PARAJE DE LA FONDOLARIA	No Urbanizable	
17		PINO PIÑONERO	No Urb. Especial	

ART. 70. RÉGIMEN JURÍDICO Y AUTORIZACIÓN

El régimen jurídico aplicable a la denominada Iglesia de San Miguel Arcángel y su Torre en Alfajarín y su entorno, Castillo de los Cornel - Castillo de Alfajarín, La Portaza y la Torre de Villafranca, es el previsto en la Sección Primera, del Capítulo I, del Título Segundo, de la Ley 3/1999 de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, los Títulos Sexto o Séptimo de la misma, así como cuantos preceptos sean de aplicación general a los Bienes de Interés Cultural.

Para cualquier tipo de uso o actuación en esta zona se exigirá en la tramitación de autorización el previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Los yacimientos arqueológicos y paleontológicos tienen carácter de Bienes de Dominio Público, según el artículo 69 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés. Dicha consideración hace imprescindible, con anterioridad al otorgamiento de licencia de obra u orden de ejecución municipal para la realización de cualquier actuación o proyecto, una Autorización Vinculante del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón. No puede ejecutarse proyecto alguno en un área afectada por este grado de protección sin autorización expresa del Director General de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión.

Como premisa, se intentará evitar, en la medida de lo posible, el desarrollo de proyectos en estas áreas, si bien, a priori, no se excluye, la posibilidad de ejecutar cualquier proyecto siempre y cuando el desarrollo del mismo sea compatible con el patrimonio arqueológico/paleontológico existente a consideración del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

Se intentará evitar, en la medida de lo posible, el desarrollo de proyectos en estas áreas, si bien, a priori, no se excluye la posibilidad de ejecutar cualquier proyecto siempre y cuando el desarrollo del mismo sea compatible con el patrimonio arqueológico existente a consideración del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

No puede ejecutarse proyecto alguno en un área afectada por este grado de protección sin autorización expresa del Director General de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión, por ser los yacimientos arqueológicos bienes de Dominio Público, según el Artículo 69 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica en todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

A efecto de estas normas urbanísticas y de los planos, proyectos y estudios que las desarrollan, cuando se utilicen los términos que a continuación se relacionan, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes:

ART. 71. TERRENOS

Parcela. - Cada una de las unidades físicas continuas en que se divide el suelo y que constituye una unidad de propiedad.

Parcela bruta. - Superficie total de una parcela.

Parcela neta o edificable. - Es la que resulta de detraer de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente. Es, por tanto, la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Parcela mínima. - La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

Ratio nº de viviendas/m².- Número máximo de viviendas que se pueden realizar en un solar en función de la superficie del mismo, correspondiendo el número de viviendas permitido, al cociente de la superficie, dividido por la ratio establecido.

Solar. - Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.

Lindes o linderos. - Son las líneas que señalan los límites de una parcela

Línea de cerramiento de una parcela. - Aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de separación o vallado.

Calle. - Es el espacio de uso público comprendido entre dos alineaciones, destinado a tráfico rodado o peatonal

Ancho calle. - En un punto determinado de su alineación es la distancia más corta ente ese punto y su correspondiente en la alineación contraria. Se determinará por el radio de la circunferencia tangente trazada desde este punto a la alineación contraria.

Alineaciones actuales. - Son los linderos de las fincas con los espacios viarios o libres públicos existentes. También denominadas alineaciones de hecho.

Alineaciones oficiales. - Son las líneas establecidas por las figuras del planeamiento urbanístico vigentes cuya plasmación a la realidad se realizará por los servicios técnicos municipales. Pueden ser:

—*Alineaciones exteriores*. - Son las líneas que señalan el límite de las parcelas edificables con los espacios libres de dominio y uso públicos, bien sean calles (viarios, plazas, zonas verdes o equipamientos.

—*Alineaciones interiores*. - Son las que fijan los límites d las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente.

Línea de fachada o de la edificación. - Es la que señala el límite a partir del cual pueden o deben levantarse las edificaciones. Puede coincidir o no con la alineación oficial, en función de estar permitidos o no los retranqueos. Cuando así lo señalen las figuras del planeamiento vigente, son alineaciones las líneas de fachada, al no permitir los retranqueos.

Distancia entre edificaciones. - Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto a ambas. En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

Parcela fuera de línea. - Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie ocupable por la edificación en la parcela, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

Finca remetida. - Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Chaflanes. - El chaflán es la alineación oblicua que corta el ángulo formado por las alineaciones concurrentes en una esquina.

Los ángulos de las manzanas y sus características están señalados en el plano de alineaciones. El chaflán quedará perpendicular a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de las calles adyacentes.

Retranqueos. - Es la distancia media perpendicularmente a la línea de fachada entre ésta y la alineación oficial, o entre las fachadas y los linderos de las parcelas.

Retranqueo de fachada. - Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación.

Retranqueo interior. - Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de parcela.

Manzana. - Conjunto de parcelas edificables rodeadas por calles y/o espacios libres de dominio y uso públicos.

Manzana semicerrada.- Edificaciones desarrolladas en faja a lo largo del perímetro de la manzana dejando espacios sin edificar para acceso o soleamiento del interior de la parcela.

Manzana completa. - Es la definida por el espacio zonificado delimitado por la red viaria o por ésta y otra u otras zonificaciones, independientemente del grado de consolidación de la edificación en la misma.

Rasantes naturales o rasantes del terreno. - Son las líneas de cotas, sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno en la fecha de aprobación inicial del documento urbanístico vigente antes de que exista transformación del terreno natural.

Rasantes actuales. - Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Rasantes oficiales. - Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del Plan General, Planes Parciales, Especiales, Proyectos de Urbanización o Estudios de Detalle, cuya plasmación a la realidad se realizará por los servicios técnicos municipales.

Rasantes de vial. - Son las líneas que definen la posición del mismo en cuanto a altitud respecto a una magnitud o plano de referencia. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario.

En todo caso, las rasantes de vial establecidas en el eje podrán complementarse con la definición de los perfiles longitudinales y transversales del viario.

Planos de rasante. - Son los situados sobre la media de las cotas de rasante natural de los vértices de ocupación del edificio. La cota media y de rasante para la construcción sobre un solar no sobrepasará en altura la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecte ocupar con la edificación.

Zonas. - Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramas homogéneas y continúas.

Sector. - Superficie de suelo delimitado como unidad mínima a efectos de redacción de planes parciales en suelo urbanizable no delimitado.

Ámbito. - Superficie de suelo urbano definida como unidad mínima para la redacción de planes especiales de reforma interior, o como delimitación de unidades de ejecución.

Unidad de ejecución. - Superficie de suelo urbano resultante del fraccionamiento de este a efectos de ejecución del planeamiento y el reparto de cargas.

Suelo consolidado. - Aquel cuyas unidades básicas se hallan edificadas en, al menos, dos tercios de la superficie de las parcelas edificables que la integran

ART. 72. EDIFICACIONES

Altura de la edificación. - Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2 metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante.

Altura de pisos. - Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de pisos. - Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del piso totalmente terminado.

Altura máxima visible.- La altura visible del edificio es la distancia vertical medida en metros entre el punto más bajo del contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbrera de la cubierta.

Superficie útil.- Superficie útil de un local o vivienda e s la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc., correspondientes a su trazado en planta. No podrán computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo de techo de 1,50m.

Superficie construida. - La superficie construida de un local o vivienda es la que comprende todos los elementos que la constituyen. Se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de Viviendas Protegibles de Aragón.

Superficie total construida. - Es la resultante de la suma de superficies construidas en todas las plantas.

El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan la consideración de planta baja, entreplanta o plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta.

Fondo máximo edificable. - Es la distancia, medida perpendicularmente, desde la fachada exterior recayente a la calle o espacio público o privado en todos sus puntos hasta la fachada que limita la edificación por la parte posterior. No podrá ser sobrepasado por ningún cuerpo volado, excepto el alero.

Fondo de edificación. Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas según el caso.

Superficie ocupada. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos no computarán, a efectos de estas normas, como superficie ocupada.

Superficie total edificable.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose estas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluso pasajes o plantas bajas diáfanas, libres al acceso público y sin cerramiento.

Superficie máxima de ocupación.- Es el máximo porcentaje fijado en el planeamiento vigente para la relación entre la superficie ocupada y la de parcela neta edificable.

Edificabilidad.- Es la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, expresada en metros cuadrados de superficie edificable total construida por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trate.

En actuaciones asistemáticas, la edificabilidad se aplicará sobre parcela neta.

En actuaciones sistemáticas previamente a su desarrollo, la edificabilidad se aplicará sobre parcela bruta.

Suelo edificable.- Es el comprendido dentro de los límites de la parcela edificable, con las limitaciones de volumen y uso reguladas en la ordenanza que le sea de aplicación.

Volumen total edificado.- Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No se computarán como volumen edificable los espacios en semisótano por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos. Tampoco computarán los soportales, pasajes y las plantas bajas diáfanas, libres al acceso público y sin cerramientos.

Densidad residencial en suelo urbanizable.- Número máximo de unidades de vivienda por hectáreas de sector bruta (descontada la superficie afectada por los sistemas generales, pero no así la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada sector) de polígono, de zona o de manzana edificable.

Pieza habitable.- se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Patio de manzana.- Es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores, situado en el interior de una manzana.

Patio de parcela.- Es el espacio libre privado situado en la parte posterior de la parcela edificable destinado a resolver la iluminación y ventilación de la construcción

Patio de luces.- Es el espacio libre privado situado en el interior de la parcela edificable, con objeto de iluminación y ventilación de la construcción.

Planta baja.- Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante. Para el caso concreto de instalación de galerías de alimentación, se considerará planta baja la que como tal fin se defina el Reglamento de estos establecimientos.

Sótano.- Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada, cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella.

Semisótano.- Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación, cuyo techo se encuentra a una altura de un metro o más sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros.

Plantas alzadas.- Las situadas por encima de la planta baja.

Entreplantas.- Cualquier subdivisión horizontal de la planta baja.

Áticos.- Planta que se situaría por encima del forjado que sirve de techo a la última planta admitida.

Número de plantas.- Es el cómputo del número total de plantas incluyendo en estas a la planta baja y a los semisótanos cuyo forjado (cara inferior) sobresalga más de 1 metro de la cota del plano de rasante.

Portal.- Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

Fachada.- Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación exterior, anteriormente descrita.

Vuelos.- Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcela so a otras edificaciones, si podrán sobrepasar la profundidad edificable.

Vuelos sobre la vía pública. Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

a) *Balcón*: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.

b) *Mirador o tribuna*: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento, abarcando una o más plantas de altura.

c) *Vuelos cerrados*: Aquellos que sobresaliendo de las líneas de fachada, se cierran con muros y carpintería.

d) *Marquesina*: Cubierto realizado con materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.

e) *Aleros*: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada. Será una prolongación del último forjado horizontal, que corresponderá al techo de la última planta permitida.

Cubierta. - Es el elemento de cubrición del volumen edificable.

Faldón de cubierta. - Es el plano de cubierta a una misma pendiente o tirada.

Pendiente de cubierta. - Es la prolongación entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón.

Espacio libre público. - Es la zona de terreno del espacio abierto así calificada por el Plan, destinada a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción volumétrica alguna que no esté permitida por la norma específica.

Espacio libre privado o abierto. - Es la parte de la parcela edificable no ocupada por la edificación así clasificada por el Plan. Podrá destinarse a accesos, aparcamientos de superficie y subterráneos en los porcentajes que se establezcan en las ordenanzas de zona, o estar ajardinado o libre de edificación, en los términos que señale la norma específica.

ART. 73 TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

Edificación aislada. - Es la situada en parcela independiente y generalmente sin solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada.

Edificación cerrada. - Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones en todo o en parte de la altura de forma que este patio sea semiabierto.

Edificación unifamiliar.- Edificación destinada a vivienda unifamiliar situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente para una sola familia.

Edificación multifamiliar o vivienda colectiva.- Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen estos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para estos locales, escaleras, portal, etc.

Edificio exento.- Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Edificio adosado.- Es aquel que queda unido a los colindantes por sus medianerías cubriendo la totalidad o parte de los paramentos.

Edificio exclusivo.- Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificación en manzana cerrada con patio de luces. Es aquella que forma una faja continua a lo largo del perímetro de la manzana ocupando la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos y disponiendo normalmente de pequeños patios cerrados con fines de iluminación y ventilación.

Edificación en manzana cerrada con patio de parcela.- Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y se define la alineación interior por la existencia de un fondo máximo, formándose un patio interior de parcela.

Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.- Es aquella que ocupando todo el frente en la alineación de la calle, tiene su fachada posterior sensiblemente paralela a esta alineación, formándose entre las edificaciones un patio de

manzana, que podrá ser público o mancomunado, al cual se podrán abrir viviendas que puedan tener la calificación de exteriores.

Edificación abierta. - Es la constituida por edificios exentos, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados, respecto de los linderos interiores de parcela, creándose entre los bloques espacios libres de uso público o colectivo, por lo que todas sus habitaciones recaen a ellos.

Edificación mixta. Se define como una combinación de los tipos de edificación en manzana cerrada densa o con patio de luces o edificación en manzana cerrada con patio de parcela, en planta baja y primera, con el tipo de edificación abierta en las planta superiores. Tendrá las limitaciones señaladas respectivamente para cada uno de los tipos que la componen.

Edificación industrial y/o almacenaje. - Se define como edificación baja exenta, del tipo de nave usual en las instalaciones industriales.

Tipos no especificados. - Otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajan en los anteriormente definidos, podrán autorizarse previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para las zonas correspondientes.

CAPÍTULO II

Condiciones generales de la edificación

ART. 74. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación son las generales de las normas, y las específicas de cada zona en su caso, complementadas con las presentes condiciones generales, que se dividen en:

a) Condiciones de volumen e higiénicas

b) Condiciones de edificabilidad y uso

c) Condiciones sobre dotaciones de estacionamiento

d) Condiciones estéticas

e) Comodidad, higiene y calidad

f) Seguridad en la construcción

CAPÍTULO III

Condiciones generales de volumen e higiénicas

ART. 75 RETRANQUEOS

Cualquier propuesta de modificación de las condiciones de edificación, tales como retranqueos respecto de las alineaciones o transformación de volumen, deberá someterse a la tramitación de un estudio de detalle y cumplir las siguientes exigencias:

a) Actuar sobre manzanas completas

b) No producir daños a terceros

c) No sobrepasar el volumen edificable que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en estas normas.

d) No dejar visibles medianerías o patios de servicio propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes cuando, por no estar construidos, sea procedente. Por otra parte, todos los paramentos vistos, sea desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al criterio de composición como en cuanto a la calidad de materiales y acabados.

e) Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas de cafés o cualquier otro uso similar que no implique edificación.

ART. 76. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

Para ser edificable una parcela deberá cumplir, además de los requisitos de solar establecidos en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de

Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio y haber adquirido el derecho a edificar, la superficie mínima que para cada sector o tipología de edificación establezcan las normas particulares de zona o el Plan Parcial o Especial que lo desarrolle.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas situadas en suelo urbano que, aun no reuniendo la superficie mínima que fije la norma de zona, se sitúen entre otras ya edificadas en, al menos dos de sus linderos perpendiculares a fachada, o entre espacio libre o dotacional público cedido y urbanizado o en situación mixta de las anteriormente expuestas.

Los solares que deban ser considerados como no edificables por no cumplir los requisitos anteriores para la zona en que estén situadas deberán ser objeto de expropiación, cooperación, compensación, ejecución forzosa o reparcelación de acuerdo con los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio

ART. 77. ALTURAS

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

Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

En edificación abierta y unifamiliar, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

En patios de parcela la altura de la edificación se medirá desde el nivel del pavimento de planta baja hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiere.

ART. 78. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA

Sobre la altura máxima de la edificación solo se permitirán construcciones destinadas a los siguientes usos: cajas de escalera, cuartos de instalaciones generales del edificio, trasteros y áticos con las limitaciones que se establecen en el apartado siguiente.

Dichas construcciones, incluida la propia cubierta, se inscribirán dentro del plano de inclinación máxima permitida (40%), no pudiendo exceder su altura en más de cuatro metros de la altura máxima.

Se entenderá por ático la planta que se sitúa por encima del forjado que sirve de techo a la última planta admitida. Solo podrán autorizarse vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida y con acceso desde la misma, sin que en ningún caso dispongan de acceso independiente. Dichos áticos se resolverán dentro de la altura máxima visible del edificio y sin sobrepasar en ningún punto la línea de pendiente de la cubierta real o ficticia.

El aprovechamiento bajo cubierta quedará limitado por los siguientes parámetros:

La altura máxima de la cumbrera de la cubierta, en cualquier punto de la misma, no excederá de 4 m, medidos a partir de la cara superior del último forjado.

La envolvente quedará definida por un plano de inclinación máxima de 40%, a dos aguas, a partir de la línea delimitada por el vuelo permitido en fachada, y que en la posterior podrá arrancar a 1.50 metros de la cara superior de forjado, en su intersección con la línea exterior del cerramiento.

La inclinación de los paños de cubierta no excederá en ningún caso del 40%.

Este aprovechamiento bajo cubierta no computará edificabilidad.

ART. 79. ALTURAS LIBRES DE PISOS

Se limitan las alturas máximas y mínimas libres de pisos en los siguientes valores:

Plantas	**Alturas**	
	Máximas	**Mínimas**
Aparcamientos en sótanos		2,20 m
Bajo comercial	4,50 m	3,40 m
Bajo para viviendas	3,50 m	2,50 m
Alzadas	3,50 m	2,50 m

En obras de nueva planta, la planta baja, si se destina a viviendas, estará elevada como mínimo 20 cm. sobre la rasante de la acera; si es destinada a bajos comerciales, almacenes, garajes, podrá quedar a 1 metro por debajo de la rasante de la acera.

ART. 80. FONDOS MÁXIMOS EDIFICABLES

Los fondos edificables se establecen en las ordenanzas correspondientes a cada tipología.

ART. 81. SÓTANOS Y SEMISÓTANO

Deberá cumplirse lo dispuesto sobre ventilación en el Código Técnico de la Edificación. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,20 m.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 7 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten máximo dos plantas cuando se destinen a aparcamientos y, en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilice para almacenamiento o usos peligrosos.

Las construcciones subterráneas, sea cual sea su uso, no se considerarán incluidas en la superficie ocupada y, por tanto, no computarán en la superficie máxima construida.

ART. 82. ENTREPLANTAS

No se permite la construcción de entreplantas en los locales de planta baja.

ART. 83. MEDIDA DE LA EDIFICABILIDAD

En la medición de la superficie edificable se incluirá la totalidad de los metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante; cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a un metro en cualquier punto sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también en la superficie edificable, cualquiera que sea el uso a que se destine.

ART. 84. PATIOS DE LUCES

Los patios que se destinen a la iluminación y ventilación para cumplimentar condiciones higiénicas de las piezas vivideras de las viviendas colectivas serán cerrados, no permitiéndose patios abiertos por tratarse en todo el casco urbano de manzanas cerradas.

Los patios no podrán tener otro destino que el de ventilación y aireación, permitiendo su uso para otros destinos, cuyos usos no sean molestos ni nocivos.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su interior se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio, con un mínimo de tres metros de diámetro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido con las condiciones establecidas para la manzana correspondiente.

ART. 85. PORTALES, ZAGUANES Y ESCALERAS

Los portales y zaguanes de las viviendas colectivas tendrán 2 metros.

Las escaleras de las viviendas colectivas reunirán las siguientes características:

Anchura mínima: 1m.

Se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 1 metro.

No se admitirán escaleras sin luz ni ventilación natural directa.

ART. 86. VUELOS

El vuelo máximo de balcones y miradores queda regulado por las siguientes medidas:

—Calles de anchura inferior a 8 metros: No está permitido

—Calles de anchura superior a 8 metros: 0,70 m

El vuelo de alero podrá exceder de 40 centímetros de vuelo máximo permitido para balcones y miradores.

La suma de la longitud en planta de los vuelos cerrados no excederá de la mitad de la línea de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior a un metro.

La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3 metros.

No se pueden abrir ventanas con vistas rectas, balcones y otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino si no hay 2 metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado y oblicuas sobre la misma propiedad si no hay 60 centímetros de distancia.

ART. 87. IMPOSTAS Y MOLDURAS

En los miradores se permitirán impostas con un vuelo máximo de 10 centímetros, y cornisas con un vuelo máximo de 20 centímetros, a partir del vuelo permitido por el artículo anterior.

ART. 88. MIRADORES

Se prohíbe la construcción de miradores en las calles de ancho inferior a 10 metros, a no ser que por estar retranqueados los edificios de la alineación de la calle, la distancia entre fachadas de los edificios opuestos sea al menos de 10 metros.

Esta tolerancia se entiende exclusiva para el edificio que se retranquea.

Los miradores no podrán ocupar en su conjunto una superficie superior a la mitad de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la línea horizontal situada a 3 metros sobre la rasante de la acera y la determinada por la altura del edificio.

La línea de arranque del mirador en el plano de la fachada distará como mínimo de la línea de medianería una longitud igual al vuelo y no inferior a un metro.

ART. 89. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

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

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

A estos efectos se considerarán obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas forjados y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y otras de adecentamiento

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

CAPÍTULO IV

Condiciones de los usos en suelo urbano y urbanizable

ART. 90. USO RESIDENCIAL DEFINICIÓN Y CLASES

Se denomina uso residencial a la actividad que proporciona alojamiento permanente a las personas. Comprende el edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar o comunitaria. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:

1. Vivienda Unifamiliar. La que ocupa una porción del suelo que le corresponde, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una Comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública. Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.

1.1. Vivienda unifamiliar aislada. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, aquellas que no se adosen a otra, aunque lo haga a alguno de sus linderos.

1.2. Vivienda unifamiliar pareada. Es aquella que se adosa a otra formando bloques de dos viviendas.

1.3. Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada. Es aquélla que se adosa a otra u otras formando bloques de más de dos.

2. Vivienda Colectiva: Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.

3. Residencia comunitaria: Corresponde a la residencia destinada al alojamiento permanente de personas que no configuran conjunto familiar siempre que no se halle específicamente incluida en otro uso. Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales o privados, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial. Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración de Equipamiento comunitario correspondiente. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

ART. 91. USO INDUSTRIAL DEFINICIÓN Y CLASES

Se denomina uso industrial al que tiene por finalidad el conjunto de operaciones destinadas a la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluyen los almacenes de cualquier tipo vinculados a la actividad industrial, actividades artesanales y talleres de reparación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

1 Almacenes / Logística: Espacios dedicados a la guarda, conservación, distribución, o venta al por mayor de materias primas o productos manufacturados. Se excluyen los vinculados a actividades terciarias.

2 Talleres: Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos artesanales, no seriados o en pequeñas series, o la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Se distinguen las siguientes clases:

2.1. Talleres artesanos de artes y oficios. Dedicados a la transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series. Su potencia instalada será inferior a 8 CV y no necesitarán acceso frecuente de vehículos de peso total igual o mayor a 8,5 Tn.

2.2. Servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico. Incluye pequeños talleres de reparación, tintorerías, etc.…, pero no talleres de reparación de vehículos o maquinaria agrícola.

2.3. Talleres. Son tales los talleres de reparación de vehículos, máquinas, madera, útiles, etc. que se limitan al montaje y reparación de piezas de la maquinaria (talleres de coches, instalaciones de lavado, engrase, etc.)

3. Industrias: Transformación de productos por procedimientos seriados.

3.1. Industria de primera transformación de productos agrarios, ganaderos o forestales: Incluye serrerías, bodegas, conserveras, tratamiento de productos animales y agrícolas, producción y secado de embutidos y salazones, etc.). Se divide en:

3.1.1. Industrias con potencia instalada inferior a 0,05 KW/m² de superficie construida

3.1.2. Industrias con potencia instalada superior a 0,05 kW/m² de superficie construida.

3.2. Industrias de transformación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias o forestales.

3.3. Industria peligrosa: es la que, independientemente de su superficie, origen de los productos de transformación o potencia instalada, tenga por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes. Se califica como industria insalubre la que dé lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana. Se prohíbe en todo el término municipal la instalación de industrias consideradas como peligrosas o insalubres. ART. 92 Uso Terciario Definición y clases

ART. 92. USO TERCIARIO DEFINICIÓN Y CLASES

Se denomina uso terciario a las actividades lucrativas que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

3.1. Oficinas: comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

3.1.1. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas. Están incluidos los unidos a la vivienda de su titular.

3.1.2. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas. Están incluidos tanto los ubicados en plantas bajas como en alzadas o edificio exclusivo no unidos a la vivienda de su titular.

3.2. Comercio: actividades destinadas a la compraventa de mercancías de uso común, al por menor o al por mayor y almacenes comerciales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

3.2.1. Almacenes y comercio mayorista. Incluye actividades independientes o vinculadas a una actividad industrial pero que requieren espacio separado de aquella para depósito, guarda de material, bienes y productos y distribución de los mismos al por mayor, venta y exposición etc. Podrá ser en planta baja o en edificio exclusivo.

3.2.2. Comercio al por menor en edificio exclusivo. Incluye supermercados, y todo tipo de establecimientos *cash & carry*.

3.2.3. Comercio al por menor en planta baja. Con tolerancia de almacén en entreplanta, planta primera, semisótano o sótano en edificios de otros usos, siempre que el acceso sea independiente del de las viviendas, que deberá estar contemplado en la solicitud de licencia de actividad.

3.3. Hostelería: Locales destinados al público para el desarrollo de su vida en relación, con venta de comidas y bebidas. Se distinguen las siguientes clases:

3.3.1. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. En edificio exclusivo.

3.3.2. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. En planta baja

3.3.3 Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. Al aire libre.

3.4. Hospedaje: Comprende todo establecimiento comercial abierto al público que, de forma habitual y profesional, mediante precio, facilitan servicios de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o parte de mismo. Se distinguen las siguientes clases:

3.4.1. Hoteles y aparta-hoteles: Comprende los hoteles y las pensiones.

3.4.2. Albergues.

3.4.3. Campamentos de turismo o camping.

3.5. Recreativos: actividades recreativas con participación a excepción de las comprendidas en el uso hostelero. Incluye salas de juego, de conferencias, de reuniones de tipo cultural, social, religioso, sindical, deportivo... Se distinguen las siguientes clases:

3.5.1. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros etc. en edificio exclusivo.

3.5.2. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros etc. en plantas bajas de edificio de otros usos.

ART. 93. USO DOTACIONAL DEFINICIÓN Y CLASES

Se denomina uso dotacional al que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se separan para regulación detallada en secciones posteriores las dotaciones para red viaria, espacios libres públicos e infraestructuras técnicas, distinguiendo aquí según la finalidad atendida las siguientes clases de equipamientos:

4.1 Educativo: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

4.2 Cultural: Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).

4.3 Recreativo y de ocio: Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc. Asimilables en lo que corresponda al uso terciario de ocio y recreo.

4.4 Sanitario: Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los se que presten en despachos profesionales.

4.5 Bienestar social: Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

4.6 Deportivo: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

4.7 Religioso: Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.

4.8 Mercados de abastos: Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.

4.9 Servicios de la Administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.

4.10 Otros servicios públicos urbanos: Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

4.11 Cementerios: Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

4.12 Salas de reunión: Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

CAPÍTULO V

CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICABILIDAD

Las normas que se fijan en este capítulo son de aplicación tanto a las obras de nueva planta como a las de ampliación y reforma. Estas últimas solo se permitirán cuando se trate de usos permitidos o tolerados por la Normas correspondientes.

ART. 94. SIMULTANEIDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS

Cuando una actividad comprende varios de los usos permitidos y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las normas específicas aplicables de carácter municipal o supramunicipal.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que por su misma naturaleza, no solo sean compatibles, sino que complementen la actividad considerada.

Los usos correspondientes a viarios, zonas verdes, espacios libres, infraestructuras y servicios urbanos se entiende siempre compatibles con cualquiera de los usos calificados por su función.

ART. 95. CLASES DE USOS EN SU Y SUZ

A efectos de estas ordenanzas y de las que en desarrollo de este Plan general se incluyan en los planes parciales y planes especiales, se establecen los siguientes tipos de usos:

Por su titularidad se dividen en:

a) Públicos
b) Privados

Por razón de la zonificación del suelo se dividen en:

a) Permitidos
b) Prohibidos
c) Tolerados
d) Provisionales
e) Fuera de ordenación

Por razón de su naturaleza

a) Uso Residencial
b) Uso Industrial
c) Uso Terciario
d) Uso Dotacional

Por razón de la función que cumplen se clasifican en:

a) Casco antiguo (CA)
b) Ensanche (EG)
c) Unifamiliar Agrupada (UA)
d) Renovación Urbana (RU)
e) Viviendas de Promoción Pública (VPP) G1
f) Viviendas de Promoción Pública (VPP) G2
g) Unifamiliar Extensiva (UE) (Urbanización El Condado)
h) Manzana Cerrada (Las Eras) (MC)
i) Edificación Agrícola (Las Eras) (EA)
j) Manzana cerrada compatible con Vivienda Protegida (MC-VP)
k) Industrial (I)
l) Industrial Grado 1 (IG1) (Pol. Industrial “El Saco”)
m) Industrial Grado 2 (IG2) (Pol. Industrial “Borao”)
n) Servicios (S)
o) Equipamiento (E)
p) Zonas verdes (V)
q)Sector 1A
r) Sector 1B

ART. 96. USOS POR ZONIFICACIÓN

1. Usos permitidos: Son aquellos que en la regulación de cada zona o subzona dentro de cada tipo o categoría del suelo aparecen expresamente admitidos para las mismas por las presentes normas, bien sea como dominantes o compatibles.

a) Usos dominantes: Se define como uso dominante en un ámbito de suelo al que corresponde al destino o fin principal previsto en la ordenación por el Plan para dicho suelo.

b) Usos compatibles: Se definen como usos compatibles con el uso dominante aquellos cuya coexistencia con el uso principal o dominante en un mismo ámbito se permite por el Plan, por ser dichos usos complementarios o derivados directamente del uso principal, o por ser necesarios para el cumplimiento de los objetivos del Plan en cuanto a evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional del municipio.

2. Usos prohibidos: Son todos aquellos no incluidos entre los permitidos para cada zona por las normas del Plan o cualquier otro instrumento de planeamiento que a su amparo pudiera formularse. Igualmente son usos prohibidos los que se encuentran incursos con tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, así como los que resulten incompatibles, conforme a estas normas, con los usos permitidos, aun cuando la intensidad de los mismos se vea sometida a restricciones o limitaciones de cualquier tipo.

3. Usos tolerados: Son los usos existentes a la entrada en vigor de este Plan general que estando entre los usos permitidos en las normas de zona no cumplan completamente el conjunto de condiciones exigidas por el Plan. Para alcanzar la condición de tolerados deberán, en su caso, adoptar las restricciones, reformas o medidas correctoras necesarias que en cada caso señale el Ayuntamiento para ajustar o aproximar sus condiciones a las del uso como permitido.

La condición de uso tolerado permitirá obras de ampliación, modificación y reforma, cuando estas no comporten mayores diferencias respecto a las limitaciones del uso como permitido que las existentes antes de las obras. La autorización de estas deberá supeditarse a la adopción de las medidas correctoras que imponga el Ayuntamiento.

La supresión de la actividad de un uso tolerado comportará su extinción como tal, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido si no es por un uso permitido. En tanto no se extinga la condición e uso tolerado, podrá transmitirse el derecho al mantenimiento del uso.

4. Usos provisionales: Se consideran tolerados los usos provisionales que se establecen de manera temporal que no precisen obras e instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución de las previsiones de los planes.

Estos usos quedan sujetos a licencia y se autorizarán a precario, y deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización o se ejecute la ordenación con la que resulten incompatibles. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de la cual caducará.

El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar obras provisionales para la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a elementos auxiliares de la construcción. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

5. Usos fuera de ordenación: Los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan tendrán la consideración de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a) Haber sido declarado expresamente fuera de ordenación por el Plan general o por los planes parciales o especiales que en desarrollo del mismo puedan redactarse.

b) Estar afectado por viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan, que resulten incompatibles con el uso preexistente.

c) Incumplir las limitaciones de uso señaladas en estas Normas, no solo en cuanto a las limitaciones derivadas de la actividad, sino en cuanto a otras disposiciones legales, relativas a seguridad, salubridad o tranquilidad, cuando no sea posible la implantación de medidas correctoras.

d) Cuando se trate de usos no incluidos como compatibles en la zona de que se trate.

e) Cuando se trate de usos industriales o de almacenamiento en que la situación del local o edificio esté prohibida en la zona.

La consideración de uso fuera de ordenación no impedirá su regularización mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso que hagan posible su consideración como permitido o tolerado.

La consideración de fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero no impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación, ni el establecimiento de las medidas correctoras a que se refiere esta norma.

ART. 97. CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y enumeradas en su art. 71.

ART. 98. EDIFICIOS DE USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAMIENTO

Los proyectos de estos usos que se presenten para solicitar la licencia de actividad deberán justificar la suficiencia de las medidas de prevención y extinción de incendios previstas en el Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales

ART. 99. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DE LOS SERVICIOS

Toda industria individual tiene la obligación de depuración en su propia parcela, si no cumpliera las características admisibles permitidas. Así mismo deberá disponer de una arqueta de control de vertidos.

El proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del impacto medioambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales proyectados y los residuos previsibles, la compatibilidad de la industria, por sí o a través de medidas correctoras, con el medio urbano en que queda englobada.

A continuación, se establecen unos parámetros de obligado cumplimiento para aquellos casos en que normas específicas o generales de mayor rango no los establezcan. En caso de duplicidad se adoptará la más restrictiva.

Emisiones a la atmósfera

Todas las industrias u otro tipo de actividad que tengan emisiones a la atmósfera cumplirán la reglamentación específica sobre el particular en vigor, la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Vertidos de aguas residuales

—Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales

—Decreto 176/2018, de 9 de octubre, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, aprobado por Decreto 38/2004, de 24 de febrero,

En relación a los efluentes líquidos de las actividades industriales recogidas en la red municipal, se indican las siguientes condiciones:

A) Vertidos prohibidos

De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas

Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

—Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.

—Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

—Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.

—Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.

—Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

—Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

—Formación de mezclas inflamables o explosivas.

—La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

—Sustancias que, por si mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

—Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

—Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

B) Vertidos permitidos

Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales, con las modificaciones introducidas por el Decreto 176/2018, de 9 de octubre.

Ruidos

Todo establecimiento industrial cumplirá la reglamentación específica sobre el particular en vigor, la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de Protección contra la Contaminación Acústica de Aragón.

ART. 100. CARGAS URBANÍSTICAS POR SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Las s cargas urbanísticas serán de aplicación a los suelos urbanos no consolidados que incorporen sus vertidos a las redes municipales y a los suelos urbanizables delimitados y no delimitados.

Será por cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

En cumplimiento de lo establecido en el Plan de Saneamiento y Depuración de Aragón, aprobado definitivamente por acuerdo del Gobierno Autónomo de 5 de junio

de 2001, los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales deben aplicarse, 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 euros por metro cuadrado de uso industrial o 150 euros por habitante equivalente.

El Plan General establece la obligatoriedad de que los planes parciales contengan la aplicación de la ordenanza citada del Plan Aragón de Saneamiento y Depuración, debiendo calcular las cargas urbanísticas procedentes en cada sector, carga que será aportada al Ayuntamiento de Alfajarín para que, a su vez, la entregue al Instituto Aragonés del Agua para sufragar parte de los costes de construcción del colector general.

Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

CAPÍTULO VI

Condiciones generales sobre dotaciones de estacionamiento

ART. 101. APLICACIÓN

Todo edificio de nueva planta, para obtener licencia, deberá contar con una dotación de aparcamientos obligatoria que no podrá ser inferior a la expresada en el art. 102 de las presentes Normas, salvo casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para la concesión de la licencia, previo dictamen de los servicios técnicos municipales.

ART. 102. PROVISIÓN Y SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES

En Suelo urbano consolidado la provisión de plazas será la siguiente:

—1 plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento.

—1 plaza por cada 10 plazas o 100 m^2 de superficie útil de uso hotelero, sanitario o residencial.

—1 plaza por cada 200 m^2 de superficie útil de uso comercial, o de oficinas.

—1 plaza por cada 250 m^2 para uso industrial.

En el resto de suelo vendrá definida por el planeamiento que lo desarrolle.

El aparcamiento podrá situarse:

a) En el interior de la parcela

b) En el interior de la edificación, sea en sótano, semisótano o planta baja.

c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En los supuestos a) y b), no podrá desligarse la enajenación o tramitación de las plazas de aparcamientos, de las de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compraventa de locales y en los contratos de alquiler.

En el caso c) la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba enunciadas.

ART. 103. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES SEGÚN USO

Los garajes-aparcamientos, sea o no obligatoria su provisión, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Garajes Colectivos:

—Accesos:

La anchura mínima de los accesos será de 3,00 metros, si bien se tendrá en cuenta lo dispuesto en el párrafo siguiente en cuanto a zonas de espera.

Se admitirá un único acceso de entrada y salida de garajes de menos de 75 plazas, debiendo existir un acceso de entrada y otro de salida cuando se supere dicha cantidad de vehículos o bien acceso doble de 5 m de anchura.

De situarse los accesos de vehículos en las travesías de carreteras o lugares afectados por estas, será preceptivo y vinculante el informe del órgano competente.

Los garajes-aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera, en el límite de su incorporación a la vía pública, de cuatro metros de fondo y tres metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4%.

—Accesos para peatones:

Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa y completados, en su caso, por ascensores. Si la capacidad del garaje es mayor de 8 plazas existirá, al menos un acceso de peatones independiente del de vehículos.

Estos accesos serán de 1 metro de anchura como mínimo, y sus características se ajustarán a las prescripciones en cuanto a evacuación que señale la normativa de prevención de incendios en vigor.

—Dimensiones de las plazas de estacionamiento:

La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, será de 2,20 m de anchura y 4,50 m de longitud mínima. La anchura podrá quedar reducida puntualmente por pilares estructurales hasta un mínimo de 2,00 m.

La anchura mínima libre será de 2,55 m en las plazas que linden lateralmente en uno o dos de sus lados con algún cerramiento fijo o móvil. La longitud mínima libre será de 4,80 m cuando su frente y fondo linde con algún cerramiento fijo o móvil y de 5 m cuando se trate de aparcamientos en línea o cordón.

—Dimensiones de los pasillos de circulación:

Los anchos mínimos de los pasillos serán los siguientes:

• En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45º, 3 m.

• En calles con estacionamiento en batería, o en espina con ángulo mayor de 45º, 4,50 m.

• En los pasillos solo podrán existir obstáculos puntuales sin no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza de aparcamiento.

—Rampas:

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20% y las rampas con vuelta o giro el 14%.

Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será como mínimo, de 6 m.

La meta de acceso de las mismas será de 4 m de fondo y 4% de pendiente.

—Ventilación:

Todos los garajes y aparcamientos tanto públicos como privados, deberán disponer de la ventilación suficiente que garantice que en ningún punto de los mismos pueda producirse acumulación de contaminantes debido al funcionamiento de los vehículos.

En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 metro cuadrado por cada 400 m^2 de superficie útil de local.

Cuando resulte insuficiente la ventilación natural, se instalará ventilación forzada, que deberá garantizar un mínimo de 6 renovaciones por hora.

—Saneamiento:

Deberán disponerse sumideros con su correspondiente red de saneamiento, dispuesta de forma que, en caso de derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se impida el paso de los mismos al alcantarillado de servicio, exigiéndose cámara de separación de grasas registrable para evitar dicho paso, y dispositivos de limpieza del tramo final del vertido.

2. Garajes de viviendas unifamiliares:

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

—La superficie útil mínima será de 14 m².

—Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,50 m y 5,00 m de anchura y longitud, respectivamente, sin que las puertas proyectadas puedan invadir el área mínima exigida para la plaza de aparcamiento.

—El ancho mínimo del camino de acceso o rampa si la hubiese será de 2,70 m.

—La espera de la rampa si la hubiere será como mínimo de 2,70 m de anchura por 3,50 m de profundidad, con una pendiente máxima del 6%.

—Se admite la ventilación natural por comunicación directa con el exterior.

—Deberá disponer de desagüe conectado a la red de alcantarillado.

CAPÍTULO VII

Condiciones generales de estética

ART. 104. NUEVAS CONSTRUCCIONES EN ÁREAS CONSOLIDADAS DEL MUNICIPIO

Las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, a los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieren frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

El nuevo edificio que se proyecte mantendrá la armonía general de la calle en módulos, proporción y carácter de huecos, materiales y color. La altura de plantas podrá adaptarse a las condiciones generales.

ART. 105. NUEVAS CONSTRUCCIONES EN ÁREAS DE NUEVA ORDENACIÓN

En las manzanas de nueva ordenación, entendiendo por tales aquellas no consolidadas por la edificación en más de los dos tercios de su superficie, cuando se actúe a través de unidades de ejecución se estudiará la distribución del volumen edificable a través de estudios de detalle tendiendo a conseguir unidades coherentes en el aspecto formal.

ART. 106. DEPÓSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y CASETAS DE TRANSFORMADORES DE ELECTRICIDAD Y ANTENAS

Los depósitos y cualquier otro elemento relacionado con las infraestructuras y servicios urbanos, se proyectarán en forma tal que se integre en el conjunto, sin resultar un elemento de negativo impacto en su entorno, ni desde el interior ni desde el exterior.

Pueden ubicarse en planta sótano.

ART. 107. TENDIDOS DE CABLES AÉREOS

En las zonas de nueva urbanización del suelo urbano se canalizarán subterráneamente todas las redes (suministro de electricidad, alumbrado público, teléfonos, TV/FM, etc.).

Serán las Administraciones Públicas implicadas en la elaboración y gestión del Plan las que sufraguen, en su caso, los costes de modificación de las líneas eléctricas que fueran existentes y se encuentren afectadas por dicho soterramiento.

ART. 108. FAROLAS, ANUNCIOS

Se permite en plantas bajas destinadas a tiendas colocar farola y letreros, con un saliente máximo igual al permitido para aleros, balcones y miradores, siempre que queden a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la acera.

ART. 109. HUECOS EN PLANTA BAJA

Las puertas y ventanas de la planta baja no podrán abrir fuera de la alineación de la calle.

Las portadas y escaparates no podrán sobresalir de los haces de los muros de fachada.

ART. 110. TOLDOS Y MARQUESINAS

Los toldos de los balcones o tiendas no podrán sobresalir más de lo que corresponde a la anchura de la acera menos 50 centímetros, y a su altura en la parte más baja no será inferior a 3,00 metros.

Se tolerará así mismo la construcción de marquesinas sin soportes verticales en las calles cuyo ancho sea de 8 metros o mayor, a una altura mínima de 3 metros y máximo, igual al ancho de la acera menos 5 centímetros, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

ART. 111. ZOCALOS

Se prohíbe que los materiales constructivos, la decoración de fachada o cualquier elemento superpuesto a aquella, dentro de los 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera, sobrepasen la alineación oficial, permitiéndose una ocupación máxima de 7 cm., cuando la anchura de la acera sea superior a 1,00 m.

CAPÍTULO VIII.

Comodidad, higiene y calidad

Art. 112. Condición de vivienda exterior

Toda vivienda tendrá la condición de exterior cuando cumpla alguno de los siguientes requisitos:

La vivienda dispondrá al menos de una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de tres metros, medidos en el interior de la pieza a alguno de los espacios siguientes:

A un vial o espacio libre de uso público, bien directamente o a una banda de retranqueo, cuando así lo permita la ordenanza de la zona correspondiente.

A un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que pueda inscribirse un círculo de diámetro de 10.00 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

En vivienda colectiva se garantizará la citada condición, con luces propias del conjunto edificatorio y las procedentes de los retranqueos obligatorios exigidos en las ordenanzas de zona correspondientes.

En viviendas unifamiliares, tanto de parcelas independientes, como en soluciones agrupadas, si se proyecta la estancia al interior, cumplirá igualmente esta condición, garantizándose con luces propias del conjunto edificatorio y las procedentes de los retranqueos obligatorios exigidos en las ordenanzas de zona correspondientes.

ART. 113. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL Y PROGRAMA DE LA VIVIENDA

En el caso de obra nueva, toda vivienda deberá reunir como mínimo los siguientes requisitos:

1. El programa mínimo para una vivienda será: cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo compuesto, como mínimo, de lavabo, ducha e inodoro.

2. Las superficies y dimensiones mínimas de las estancias principales serán las siguientes:

PIEZA HABITABLE		SUPERFICIE (m2)	VOLUMEN (m3)	DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO (m)	LONGITUD LIBRE LADO MENOR (m)
Estar- Comedor Vivienda 3 o más dormitorios	Vivienda de 1 y 2 dormitorios	16	40	3,00	2,70
	18	45	3,00	3,00	
Cocina		18	45	3,00	3,00
Cocina-Comedor		14	35	2,00	2,00
Dormitorio 1 cama		6	15	2,00	2,25
Dormitorio 2 camas		10	25	2,50	2,50
Aseo	Principal o único	3	7,20		
	Secundario	1,50	3,60		

3. Pasillos: Anchura mínima será de 0,80 m.

4. Vestíbulo: Anchura mínima y profundidad de 1,00 m.

5. Las piezas habitables serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con excepción del estar- comedor que podrá servir de paso para acceder a todas.

6. En viviendas de superficie útil menor de 60 m² se admitirá unir la cocina y el estar-comedor en una sola pieza que tendrá una superficie útil mínima de 18 m² y se podrá inscribir una circunferencia de 3 m de diámetro.

7. En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

8. El uso residencial en plantas bajo cubierta estará necesariamente vinculado a la planta inferior, no pudiendo superar la de esta planta el 30 % de la superficie de la vivienda. En edificios abuhardillados la medición de las estancias, a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá iluminación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la habitación, con ventilación que podrá reducirse a un tercio de la superficie iluminada.

ALTURAS INTERIORES DE LA VIVIENDA

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en elementos puntuales que podrán llevarse a 2,25 metros, siempre que no ocupe más del 15 % de la superficie de la habitación. En cocinas se permitirá hasta el 30%.

En el uso de garaje la distancia libre mínima puede reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros.

ART. 114. CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL

1. Las máquinas e instalaciones mecánicas, así como los establecimientos industriales en general, estarán sujetos a las condiciones señaladas en la legislación de industrias y actividades, en cualquier caso, a inspecciones periódicas que pueda efectuar el Ayuntamiento, u otro Organismo competente, para comprobar y verificar el correcto funcionamiento de las mismas.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, solo se autorizarán actividades industriales comprendidas en los grupos 1, 2 y 3.1.1, del ART. 91 Uso Industrial Definición y clases, siempre que su potencia instalada sea inferior a 10 CV, hayan obtenido licencia de actividad y cumplan de las condiciones de Ruidos. Dichos motores se instalarán a una distancia no menor de 1 m. de toda pared de fachada o medianera.

3. Las actividades no comprendidas en el apartado anterior, se ubicarán en edificios exclusivos y aislados, con arreglo a las demás condiciones previstas en la legislación vigente. Si se sitúan en áreas cuyo uso característico sea el industrial, podrán ser edificios de cualquier tipología permitida en las mismas.

4. En todo caso, la protección del medio ambiente se efectuará mediante la sujeción de las actividades que lo requieran a la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y demás disposiciones que regulan, con carácter general y sectorial, la protección del medio ambiente.

5. Se recuerda la obligación de cumplimiento del Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

ART. 115. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE OFICINAS

1. Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que estos lo sean solo parcialmente (luces a patio interior). La superficie útil no será inferior a 6 m² por persona trabajando, con 20 m² mínimos de superficie total. Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.

2. En las oficinas anexas a la vivienda se cumplirán, las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación. Se demostrará fehacientemente la residencia del titular de la oficina. No podrá destinarse a este uso más del 30 % de la vivienda.

3. Precisarán licencia de ocupación en el caso de que no estén incluidos en los supuestos en que es necesaria la de actividades ni la de apertura.

ART. 116. CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m².

2. Los locales comerciales dispondrán, como mínimo, de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100 m², se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros).

3. A partir de 400 m², por cada 400 m² o fracción que exceda, se aumentarán los servicios anteriores en un lavabo y un inodoro para los de señoras y un lavabo y un urinario para los de caballeros.

4. En las galerías comerciales, mercados, etc. se podrá agrupar dichos servicios sanitarios, determinando su cuantía en función a la superficie útil a que sirven.

5. La dotación de estos servicios públicos será independiente de los que puedan ser exigibles por la normativa laboral para los empleados del establecimiento o centro de trabajo6. La luz y la ventilación de los locales será generalmente natural, con huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada.

7. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de forma que cuando el volumen evacuado sea inferior a 0,2 m^3/s., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

8. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m^3/s., distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.

9. Para volúmenes de aire superiores a 1 m^3/s., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea instalada en las condiciones apuntadas en el artículo 177 de estas Normas. Todo sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m.

ART. 117. CONDICIONES GENERALES DEL USO HOSTELERÍA

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

ART. 118. CONDICIONES GENERALES DEL USO HOTELERO

Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial, así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

ART. 119. CONDICIONES GENERALES DEL USO RECREATIVO

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial, así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

3. Todas ellas cumplirán la reglamentación que les sea de aplicación, muy especialmente el Reglamento General de Policía de Espectáculos.

4. En el caso de salas de conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros etc. en plantas bajas de edificio de otros usos, los locales tendrán acceso independiente de cualquier otra dependencia del edificio

ART. 120. CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL

El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para estos establece el Plan General.

Las actividades descritas del uso Dotacional, se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de tranquilidad públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006, de protección ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

ART. 121. NORMAS TÉCNICAS DE CALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

Se estará a la reglamentación establecida por el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y sus modificaciones Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero y sucesivas.

CAPÍTULO IX

Seguridad en la construcción

ART. 122. DEBER DE CONSERVACIÓN

Se estará a los contenidos de los artículos 39-44 de las Normas Urbanísticas

ART. 123. DERRIBOS

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta a la previa obtención de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento con arreglo a las presentes Ordenanzas y legislación que resultare de aplicación.

Antes de proceder al derribo de la edificación especialmente si su estado es ruinoso y las fincas colindantes no presentan un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales, así como cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en los edificios contiguos.

Todo derribo se verificará en las horas que se señalen para cada caso en las condiciones de licencia, adoptándose las precauciones convenientes para evitar el polvo.

ART. 124. APEOS

Cuando el edificio así lo requiera, el propietario dispondrá de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza para la seguridad de los moradores del mismo, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

El apeo podrá llevarse a cabo bien por iniciativa de la propiedad, bien de oficio por la autoridad municipal, previa vista de inspección por los servicios técnicos.

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.

La necesidad de apeo urgente podrá declararse de oficio por las autoridades municipales como consecuencia de visita de inspección o a instancia de otras autoridades o particulares.

ART. 125. VALLADO DE OBRAS Y ESCOMBROS

Los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se cerrarán con vallas de una anchura máxima de la mitad de la acera, y una altura, mínima, de dos metros, procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeúntes.

La Alcaldía, de acuerdo con los servicios técnicos municipales, podrá autorizar la instalación de vallas en calles que no puedan adecuarse a la fijada en el apartado anterior, bien porque sean calles sin aceras o con aceras estrechas que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos, cuando fuera necesario.

Sólo se permitirá el establecimiento de vallas hasta la realización de la cubierta de la planta baja, en cuyo caso serán sustituidas por un puente volado o paso cubierto formado por andamios en la anchura correspondiente a las aceras con las debidas condiciones de seguridad, para no interceptar el paso de los peatones. Las vallas quedarán entonces a 60 cm de separación del plano de fachada, y, de ser posible por la naturaleza de las obras, se suprimirán, poniendo en el edificio los cierres provisionales que protejan los accesos.

Para llevar a cabo el vertido de escombros será obligatoria la utilización de contenedores, salvo que, a la vista de la dimensión de la obra, volumen de escombros, zonas sin urbanizar, etc., sea autorizada otra forma de apilar los materiales.

Los encargados o responsables de las obras en edificios tendrán la obligación de dejar todos los días, antes del anochecer, los frentes de las casas o solares limpios de escombros, materiales de construcción y tierras.

En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública ocupando más de 6 m² de pavimento, ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de las calles, debiendo dejar siempre el paso libre para el tránsito de vehículos.

ART. 126. MAQUINARÍA E INSTALACIONES AUXILIARES DE OBRA

La instalación de andamios y grúas requerirán la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de tal manera que se evite todo peligro para operarios y tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en la vía pública, y solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de una autorización.

ART. 127. CERRAMIENTO DE SOLARES

Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalen en las ordenanzas respectivas. De no existir regulación

específica, se exigirá el cercado permanente de 2,50 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El Ayuntamiento podrá exigir, así mismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

CAPÍTULO X

Suelo urbano consolidado. División en zonas y régimen específico de las zonas

ART. 128. CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD

TIPO 1. CASCO ANTIGUO (CA)

Esta zona comprende la edificación más consolidada y tradicional del núcleo actual de Alfajarín. En esta zona, la edificación se ajustará al tipo propio de la localidad, es decir manzana cerrada, con edificios en línea y entre medianeras.

CONDICIONES DE USO

Uso dominante: *Residencial*: Vivienda unifamiliar entre medianeras

Usos compatibles

a) Residencial: Vivienda colectiva y hotelero

—Vivienda colectiva

—Vivienda libre: Ratio nº de viviendas/m² permitidas: 120 m².

—Vivienda de protección oficial: Ratio nº de viviendas/m² permitidas: 70 m².

—Hotelero: En calles iguales o mayores a 10 m de anchura, y 50 plazas máximo

b) Comercial y de oficinas

—Comercial: En planta baja y sótano, compatible con vivienda

—Oficinas: En planta baja con un límite máximo de 500 m^2 y en plantas alzadas con un límite máximo de 150 m^2.

c) Equipamientos y servicios:

—Espectáculos: Exclusivamente en planta baja. Superficie máxima 150 m^2.

—Religioso, cultural, social y deportivo: Exclusivamente en planta baja. Superficie máxima 200 m^2.

—Sanitario: Sin limitaciones

—Uso público: Sin limitaciones

d) Almacenamiento: Se prohíben aquellos que necesiten acceso de vehículos de más de 10 Tn

e) Talleres y artesanía: Únicamente se permiten talleres artesanales en planta baja, con un máximo de potencia instalada de 10 CV, y superficie máxima de 200 m^2.

f) Garaje-estacionamiento: afecto a las viviendas o a otros usos y limitado a vehículos ligeros, de peso total máximo autorizado menor de 3,5 Tn.

Los usos de los apartados d), e) y f), deberán estar vinculados al uso característico, no permitiéndose a estos usos generar una edificación por sí mismos.

El nivel de ruidos transmitidos a las viviendas por impacto de alguna actividad, no superará los siguientes límites:

—Entre las 8:00 h y las 22:00 h - 45 dB (A)

—Entre las 22:00 h y las 8:00 h – 30 dB (A)

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología dominante: Vivienda unifamiliar entre medianeras

Ordenación: Se corresponde a las manzanas cerradas existentes y tramadas con ésta zonificación en el plano correspondiente.

Alineaciones: La edificación se ajustará a la alineación de fachada en todo su frente.

Ocupación: Planta baja: 100%

Plantas alzadas: 75%

Fondo edificable: En uso de vivienda, máximo de 15m., cumpliendo además lo señalado en el apartado de ocupación.

En casos debidamente justificados por su peculiaridad parcelaria, o bien se trate de manzanas completas, se podrán proyectar calles privadas interiores con un mínimo de 6 m. de ancho, que establezcan alineaciones de fachada. Necesitarán el procedente Estudio de detalle.

Edificabilidad: La resultante de la aplicación de los apartados ocupación y fondo edificable

Altura máxima: Tres plantas (10 m)

Medianerías: En el caso de discontinuidad de altura en medianiles se tratarán las medianerías vistas como fachadas.

Parcelación: Zona edificada: se adecuará al parcelario existente

Solares existentes y de nueva edificación: Parcela mínima, 150 m^2. Frente mínimo: 6m. En proyectos de vivienda agrupada, se autoriza un frente medio por vivienda de 8,00 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: Permitido según el ART. 78. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.

Conservación ambiental: Se tenderá en las nuevas edificaciones a conservar el carácter de la población, a cuyo efecto se exigirán las condiciones siguientes para los nuevos edificios, y reformas, adecentamientos, rehabilitaciones, decoraciones de fachadas, etc., de edificios existentes.

a) Los huecos de planta baja, así como ventanas y balcones en alzadas seguirán las normas tradicionales de composición de la población.

b) No se permite la construcción de miradores de fábrica

c) Los materiales de fachadas corresponderán a los utilizados en el casco urbano, prohibiéndose los materiales e imitaciones que desentonen, y los revocos de colores que no se adapten a este carácter.

d) En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos, típicos o de interés artístico, se prohibirá toda obra de reforma que implique su desaparición o desfiguración

e) En los edificios que tengan en su fachada elementos arquitectónicos de interés desfigurados por reformas anteriores a su construcción, se tenderá en las obras de reforma que se proyecten, a devolverles el primitivo carácter.

TIPO 2. ENSANCHE (EG)

CONDICIONES DE USO

Uso dominante: *Residencial*: Vivienda unifamiliar entre medianeras

Usos compatibles

a) Residencial: Vivienda colectiva y hotelero.

—Vivienda libre: Ratio nº de viviendas/m^2 permitidas: 120 m^2.

—Vivienda de protección oficial: Ratio nº de viviendas/m^2 permitidas: 70 m^2.

—Hotelero: En calles iguales o mayores a 10 m de anchura

b) Comercial y de oficinas

—Comercial: En planta baja y sótano, compatible con vivienda

—Oficinas: En planta baja con un límite máximo de 500 m² y en plantas alzadas con un límite máximo de 150 m².

c) Equipamientos y servicios:

—Espectáculos: Exclusivamente en planta baja. Superficie máxima 300 m², en calles iguales o menores de 12 m de ancho, y en calles mayores de 12 m sin limitación de superficie.

—Religioso, cultural, social y deportivo: Exclusivamente en planta baja. Sin limitación de superficie.

—Sanitario: Sin limitaciones

—Uso público: Sin limitaciones

d) Almacenamiento: Permitidos en planta baja y sótano

e) Talleres y artesanía: Permitidos los talleres artesanales en planta baja, con un máximo de potencia instalada de 15 CV, y superficie máxima de 150 m², bajo viviendas y de 20 CV y de superficie máxima de 400 m² en naves interiores y nunca parte de ellas bajo viviendas.

Industrias no productoras de humos, cloros, gases y vertidos; almacenes y garajes, talleres de reparaciones laboratorios de estudios inherentes al proceso productivo, edificaciones destinadas a parque de maquinaria de construcción.

f) Garaje-estacionamiento: afecto a las viviendas o a otros usos y limitado a vehículos ligeros, de peso total máximo autorizado menor de 3,5 Tm.

Los usos de los apartados d), e) y f), deberán estar vinculados al uso característico, no permitiéndose a estos usos generar una edificación por sí mismos.

El nivel de ruidos transmitidos a las viviendas por impacto de alguna actividad, no superará los siguientes límites:

—Entre las 8:00 h y las 22:00 h - 45 dB (A)

—Entre las 22:00 h y las 8:00 h – 30 dB (A)

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Disposiciones comunes

Tipología dominante: Vivienda unifamiliar entre medianeras

Ordenación: Se corresponde a las manzanas cerradas existentes y tramadas con ésta zonificación en el plano correspondiente.

Alineaciones: La edificación se ajustará a la alineación de fachada en todo su frente.

Se autorizan retranqueos con un mínimo de 3 m. y máximo de 5 m. con la realización de cerramiento a alineación de fachada en todo su frente a una altura mínima de 2 m.

Las medianerías vistas que se produzcan se tratarán como fachadas.

Ocupación: Planta baja: 100%

Plantas alzadas: 75%

Fondo edificable: En uso de vivienda, máximo de 15 m., cumpliendo además lo señalado en el apartado de ocupación.

En casos debidamente justificados por su peculiaridad parcelaria, se podrán proyectar calles privadas interiores con un mínimo de 8 m. de ancho, que establezcan alineaciones de fachada. Necesitarán el procedente Estudio de detalle.

Edificabilidad: La resultante de la aplicación de los apartados ocupación y fondo edificable

Altura máxima: Tres plantas (10 m)

Medianerías: En el caso de discontinuidad de altura en medianiles se tratarán las medianerías vistas como fachadas.

Parcelación: Zona edificada: se adecuará al parcelario existente, permitiendo agrupación de solares

Solares existentes y de nueva edificación: Parcela mínima, 150 m². Frente mínimo: 6m.

Aprovechamiento bajo cubierta: Permitido según el ART. 78. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.

Conservación ambiental: *En los frentes de manzana adyacentes a zonificación de Casco Antiguo, se aplicará la misma normativa que para este.*

TIPO 3. UNIFAMILIAR AGRUPADA (UA)

CONDICIONES DE USO

Uso dominante: *Residencial*: Vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera o adosada

Usos compatibles:

a) Residencial: Vivienda pareada y aislada

b) Comercial y de oficinas:

—Comercial: Comercio de primera necesidad y una superficie máxima de 150 m^2 en planta baja.

—Oficinas: Prohibido. Se autorizan únicamente despachos profesionales.

c) Equipamientos y servicios:

—Sanitario: Sin limitaciones

—Uso público: Sin limitaciones

d) Garaje-estacionamiento: afecto a las viviendas

Usos prohibidos:

No se permitirán los usos de residencial comunitario, ni hotelero, ni el productivo o industrial, ni almacenes, ni espectáculos, ni equipamientos religiosos, cultural, social y deportivo.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: Vivienda unifamiliar entre medianeras, en hilera, pareada y aislada

Ordenación: Se corresponde a las manzanas tramadas con ésta zonificación en el plano correspondiente.

Alineaciones: La edificación se ajustará a la alineación de fachada en todo su frente. Se admitirán retranqueos en fachada voluntarios con un mínimo de 3 m y un máximo de 5 m.

Ocupación: Planta baja: 100%

Plantas alzadas: 75%

Fondo edificable: En uso de vivienda, máximo de 15m., cumpliendo además lo señalado en el apartado de ocupación.

En casos debidamente justificados por su peculiaridad parcelaria, se podrán proyectar calles privadas interiores con un mínimo de 6 m. de ancho, que establezcan alineaciones de fachada. Necesitarán el procedente Estudio de detalle.

Edificabilidad: La resultante de la aplicación de los apartados ocupación y fondo edificable

Altura máxima: Tres plantas (10 m)

Medianerías: En el caso de discontinuidad de altura en medianiles se tratarán las medianerías vistas como fachadas.

Parcelación: Vivienda entre medianeras y adosada:

Parcela mínima, 150 m^2

Frente mínimo, 6 m

Vivienda adosada:

Parcela mínima, 225 m^2

Frente mínimo, 9 m

Vivienda aislada:

Parcela mínima, 300 m^2

Frente mínimo, 12 m

Además de las condiciones genéricas de la zonificación, se autoriza la realización de Estudios de Detalle para los ámbitos de manzana no edificados, bien sean de uno o varios propietarios, con la finalidad de una ordenación, que mantenga la parcelación mínima, o bien ordene superficies de 600 m^2 o superiores (4 viviendas o superiores), con carácter de propiedad horizontal con superficies mancomunadas de garajes o espacios libres comunes, siempre respetando el ratio nº de viviendas/m^2. = 120, y un frente mínimo de edificación de 6,00 metros.

En estas soluciones se autorizan retranqueos y calles interiores de carácter privado mancomunado que se justificarán debidamente.

Las calles interiores de carácter privado, con carácter peatonal o de acceso rodado a garajes tendrán un mínimo de 6 m. La condición de vivienda exterior, en estos casos podrá cumplirse de acuerdo con la normativa general, entre edificaciones y/o a linderos, y en predio propio. El resto de piezas habitables cumplirán con luces propias de 3,00 metros.

Aprovechamiento bajo cubierta: Permitido según el ART. 78. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.

TIPO 4. RENOVACIÓN URBANA (RU)

Esta zonificación corresponde a suelos de uso de almacenaje e industrial en coexistencia, exceptuando la manzana 57, cuyo uso es solamente industrial, sin incluir el de almacenaje.

Estos usos se admiten como tolerados y se permite mediante el cese de actividad el cambio a uso residencial, con nueva ordenación mediante Estudio de Detalle.

En las manzanas que concurran usos industriales y almacenaje, se exigirá para la renovación la actuación mediante manzanas completas con acuerdo de los propietarios.

Se establece una edificabilidad máxima sobre el suelo bruto de 1 m^2/m^2.

Frente mínimo de parcela: 6,00 m.

Parcela mínima: 150 m^2.

Ratio nº de viviendas/m^2. = 120

En proyectos de vivienda agrupada, se autoriza un frente medio por vivienda de 5,00 m.

CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD

Serán de aplicación las del Tipo 3. UNIFAMILIAR AGRUPADA.

En la situación tolerada de uso industrial y almacenaje, cualquier actuación de mantenimiento se atendrá al ART.98. Edificios de uso industrial y de almacenamiento y el ART. 99. Protección del medio ambiente y de los servicios.

TIPO 5. VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA (VPP). GRADO 1

CONDICIONES DE USO

Se corresponde con las actuaciones municipales concluidas en el suelo urbano consolidado.

Uso dominante: Residencial: Vivienda unifamiliar en hilera.

Usos compatibles: Equipamientos y servicios:

—Sanitario: Sin limitaciones

—Uso público: Sin limitaciones

Usos prohibidos:

No se permitirán los usos restantes no definidos anteriormente.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: Vivienda unifamiliar en hilera

Ordenación: Se corresponde a las manzanas tramadas con ésta zonificación en el plano correspondiente.

Alineaciones: Las señaladas en el plano correspondiente.

Ocupación: 60% de parcela neta.

Edificabilidad: 1,75 m^2/m^2 de parcela neta

Fondo máximo edificable: 9 m.

Altura máxima: Tres plantas (10 m)

Medianerías: Se ajustará a la edificación en todos sus frentes a las posibles medianerías en un fondo mínimo de 8 m.

Parcelación: No se permite la división de las parcelas con esta calificación. El número máximo de viviendas se obtendrá de dividir la superficie total de la parcela entre 70 m².

Frente mínimo de fachada: 5,5 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: Permitido según el art. 78. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.

TIPO 6. VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA (VPP). GRADO 2

CONDICIONES DE USO

Se corresponde con las actuaciones municipales futuras a realizar en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado o no delimitado

Uso dominante: Residencial: Vivienda colectiva.

Usos compatibles: Equipamientos y servicios:

—Sanitario: Sin limitaciones

—Uso público: Sin limitaciones

Usos prohibidos:

No se permitirán los usos restantes no definidos anteriormente.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: Vivienda colectiva.

Ordenación: La definida en el correspondiente plano de ordenación de PGOU.

Alineaciones: Las señaladas en los nuevos desarrollos.

Ocupación: 60% de parcela neta.

Edificabilidad: 1,50 m^2/m^2 de parcela neta.

Fondo máximo edificable: 14,5 m.

Altura máxima: Tres plantas (10 m)

Parcelación: No se permite la división de las parcelas con esta calificación. El número máximo de viviendas se obtendrá de aplicar de dividir la superficie total de la parcela entre 70 m².

Frente mínimo de fachada: 4,5 m

Aprovechamiento bajo cubierta:

Permitido según el art. 78. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.

TIPO 7. UNIFAMILIAR EXTENSIVA (UE) URBANIZACIÓN EL CONDADO

CONDICIONES DE USO

Uso dominante: Residencial: Vivienda unifamiliar aislada

Usos compatibles:

a) Comercial y de oficinas:

Oficinas: Prohibido. Se autorizan únicamente despachos profesionales.

b) Equipamientos y servicios:

—Sanitario: Sin limitaciones

—Religioso, cultural, social y deportivo: Permitido

—Uso público: Sin limitaciones

c) Garaje-estacionamiento: afecto a las viviendas

Usos prohibidos:

No se permitirán los usos de residencial comunitario, ni hotelero, ni comercial, ni el productivo o industrial, ni almacenes, y ni espectáculos.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.

Ordenación: Se corresponde a las manzanas tramadas con esta zonificación en el plano correspondiente.

Alineaciones: Las señaladas en el plano correspondiente. Se autoriza retranqueos.

Ocupación: La resultante de aplicar los apartados de edificabilidad y retranqueos.

Altura máxima: 2 plantas (6 m)

Parcela mínima:	Áreas consolidadas:	Parcelario existente
	Áreas no consolidadas:	Parcela mínima, 1.200 m²
		lado mínimo de la parcela 10 m

Edificabilidad: 0,3 m^2/m^2.

Retranqueos: 5 m a alineaciones y 3 m a linderos. Se autorizan edificaciones complementarias menores de 25 m^2 anejas a linderos, de altura máxima 2,5 m, para usos de garajes y domésticos.

Aprovechamiento bajo cubierta: Permitido según el ART. 78. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.

TIPO 8. MANZANA CERRADA (LAS ERAS)

Planeamiento recogido Sector “Las Eras”

CONDICIONES DE USO

Uso dominante: Residencial: Vivienda unifamiliar con patio interior entre medianeras, ajustada a la alineación de fachada. La situación de las viviendas podrá ser en planta baja y/o alzadas.

Usos compatibles:

a) Residencial: se autorizan otras tipologías de viviendas de carácter medianero (viviendas en hilera), siempre que se respete la alineación a vial y se eviten retranqueos laterales.

b) Residencial: se autoriza vivienda colectiva, en plantas alzadas con portal único, con cuatro viviendas como máximo por bloque, en soluciones intermedias de manzana y en soluciones de esquina

c) Comercial y de oficinas: autorizado en planta baja y primera siempre que estén integrados en la unidad residencial de vivienda.

d) Equipamientos:

—Permitidos en planta baja: Docente, deportivo, cultural, asociativo, religioso, espectáculos y de reunión, sanitario, asistencial y Servicios Públicos (Administración y Servicios Urbanos)

—Permitidos en actuaciones edificatorias independientes: Docente, deportivo, cultural, asociativo, religioso, espectáculos y de reunión, sanitario, asistencial y Servicios Públicos (Administración y Servicios Urbanos, Centros Emisores e Infraestructuras Urbanas)

e) Industrial: Permitidos los talleres e industrias en planta baja, con un máximo de potencia instalada de 10CV, y superficie máxima de 250 m² bajo viviendas, y de 15CV y superficie máxima de 500 m², en naves interiores y nunca parte de ellas bajo viviendas. En ambos casos el límite máximo sonoro será 50db.

Industria no productora de humos, cloros, gases, y vertidos, garajes, talleres de reparaciones, laboratorios de estudios inherentes al proceso productivo, edificaciones destinadas a parque de maquinaria de construcción.

f) Almacenes: se autoriza el almacenaje de productos del campo o similares, en solución mixta con vivienda a ubicar, en planta baja, siempre que sean de carácter inocuo, y no generen polvo, olor, ni superen una carga térmica de 200 $Mcal/m^3$.

g) Residencia comunitaria y hotelero: en actuaciones independientes de vivienda, hasta 25 dormitorios y 500 m² construidos de edificación.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: Vivienda unifamiliar con patio interior entre medianeras.

Ordenación: Se corresponde a las manzanas tramadas con esta zonificación en el plano correspondiente.

Alineaciones: Las señaladas en el plano correspondiente.

Ocupación: Planta baja y semisótano: 100%

Plantas alzadas: 50%

Altura máxima: 3 plantas (10,50 m)

Almacenes en actuaciones independientes: 6,00 m

Parcela mínima: la establecida mediante los límites siguientes, no permitiéndose su edificación por debajo del mismo como parcela independiente.

a) Vivienda entre medianeras con patio:

—Frente mínimo 7 m

—Parcela: 187 m²

b) Vivienda colectiva: soluciones intermedias de manzana.

—Frente mínimo: 18,00 m

—Parcela: 750,00 m²

c) Soluciones de esquina: desarrollo de fachada, el resultante.

Parcela: 750,00 m²

Edificabilidad: En uso vivienda: 1,0 m²/m² sobre parcela neta.

En otros usos complementarios de vivienda: 0,30 m²/m². (Se entienden como tales, el garaje anejo a la vivienda y trasteros)

Otros usos distintos a la vivienda, vinculados a actividades profesionales o comerciales y otros usos permitidos: 0,40 m²/m². Esta edificabilidad podrá ampliarse minorando las anteriores.

Edificabilidad total: 1,70 m²/m²

Otros parámetros urbanísticos:

Chaflanes:

Para poder dar soluciones edificatorias con continuidad de ambas calles, se autorizan retranqueos en los chaflanes de manzana, paralelos a la alineación de los mismos, pudiéndose computar el espacio retranqueado en el 50 % libre exigido en plantas alzadas.

No obstante, en planta baja, podrá utilizarse esta zona de retranqueo, como espacio libre privado, cuando la franja de retranqueo se igual o mayor a 2,50 m².

En franjas menores de 2,50 m, el espacio libre restante tendrá servidumbre de paso con carácter público y se tratará con el mismo pavimento de las aceras colindantes.

Los cerramientos de finca que se produzcan en su caso, en planta baja, tendrán 2,00 m de altura, con un metro de zócalo, y el resto diáfano de cerrajería.

Estacionamientos:

Será de aplicación la norma 6.3 de las ordenanzas Reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Uso residencial:

Superficie	Exigencia
Vivienda > 70 m²	1 plaza/2 viviendas
Vivienda 70 m²-100m²	1 plaza/vivienda
Vivienda 100 m²-140m²	3 plazas/2 viviendas
Vivienda>140m²	2 plazas/ vivienda

Uso hotelero y afines: 1 plaza/2 habitaciones

Otros usos: 1 plaza/100 m² edificación

TIPO 9. EDIFICACIÓN AGRÍCOLA (LAS ERAS)

Planeamiento recogido Sector “Las Eras”

9.1. CONDICIONES DE USO

Uso dominante: Residencial: Vivienda unifamiliar en las siguientes situaciones:

—En hilera

—Pareadas o agrupadas

—Viviendas aislada

Todas las tipologías en su conjunto constituirán edificios aislados.

Usos compatibles:

a) Comercial y de oficinas: autorizado en planta baja y primera siempre que estén integrados en la unidad residencial de vivienda.

b) Equipamiento:

—Permitidos en planta baja: Docente, deportivo, cultural, asociativo, religioso, espectáculos y de reunión, sanitario, asistencial y servicios públicos (Administración, Servicios Urbanos)

—Permitidos en actuaciones edificatorias independientes: Docente, deportivo, cultural, asociativo, religioso, espectáculos y de reunión, sanitario, asistencial y servicios públicos (Administración, Servicios Urbanos, Centros Emisores e Infraestructuras Urbanas)

c) Industrial: Permitidos los talleres e industrias en planta baja, con un máximo de potencia instalada de 10 CV, y superficie máxima de 250 m² bajo viviendas, y de 15 CV y superficie máxima de 500 m², en naves interiores y nunca parte de ellas bajo viviendas. En ambos casos el límite máximo sonoro será 50 db.

Industria no productora de humos, cloros, gases, y vertidos, garajes, talleres de reparaciones, laboratorios de estudios inherentes al proceso productivo, edificaciones destinadas a parque de maquinaria de construcción.

d) Almacenes: se autoriza el almacenaje de productos del campo o similares, en solución mixta con vivienda a ubicar, en planta baja, siempre que sean de carácter inocuo, y no generen polvo, olor, ni superen una carga térmica de 200 Mcal/m^3.

e) Residencia comunitaria y hotelero: en actuaciones independientes de vivienda, hasta 25 dormitorios y 500 m² construidos de edificación.

9.2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

9.2.1. Tipología: Vivienda unifamiliar con patio interior entre medianeras.

9.2.2. Ordenación: Se corresponde a las manzanas tramadas con esta zonificación en el plano correspondiente.

9.2.3. Alineaciones: Las señaladas en el plano correspondiente.

9.2.4. Ocupación: Planta baja y semisótano:80%

Plantas alzadas: 50%

9.2.5. Altura máxima: 3 plantas (10,50 m)

9.2.6. Parcela mínima: la establecida mediante los límites siguientes, no permitiéndose su edificación por debajo del mismo como parcela independiente.

a) Vivienda en hilera y otras ordenaciones similares:

—Frente mínimo 7,00 m

—Parcela: 175,00 m²

Inscripción de un círculo de 6,20m de diámetro, en todo el perímetro interior de la parcela

b) Vivienda pareadas o agrupadas (por medianil, testero o ambos)

—Frente mínimo: 11,00 m

—Parcela: 225 m²

Inscripción de un círculo de 9,00 m de diámetro, en todo el perímetro interior de la parcela.

Constituirá unidad urbanística la agregación, recogida mediante Estudio de Detalle, salvo que se otorgue licencia simultáneamente a los edificios pareados o agrupados o se constituya servidumbre al respecto.

c) Vivienda aislada

—Frente mínimo: 12,00 m

—Parcela: 300,00 m²

Inscripción de un círculo de 10,00 m de diámetro, en todo el perímetro interior de la parcela.

En parcelas de esquina a dos calles e intermedias de manzana, se permitirá una parcela mínima de 225,00 m siempre que las dos dimensiones principales de parcela sea iguales o superiores a 15 m.

9.2.7. Edificabilidad: En uso vivienda: 1,00 m²/m² sobre parcela neta.

En otros usos complementarios de vivienda: 0,30 m²/m². (Se entienden como tales, el garaje anejo a la vivienda y trasteros)

Otros usos distintos a la vivienda, vinculados a actividades profesionales o comerciales y otros usos permitidos: 0,40 m²/m². Esta edificabilidad podrá ampliarse minorando las anteriores.

Edificabilidad total: 1,70 m²/m²

9.2.8. Otros parámetros urbanísticos:

9.2.8.1. Limitaciones de posición:

La edificación se dispondrá alineada a vial, permitiéndose un retranqueo mínimo de 3,00m y máximo de 5,00m a fachada. Este último retranqueo de 5m, permite soluciones de aparcamiento en frente de fachada.

La edificación se dispondrá adosada a los medianiles laterales, permitiéndose separarse de estos, en su caso, un mínimo de 5,00m, en el caso de edificios de 2 plantas.

La edificación dispondrá de un retranqueo mínimo de 5m a testeros en el caso de edificios de 2 plantas.

En las propuestas de retranqueos a medianera y testeros, la separación será de 5m en edificaciones de dos plantas y en soluciones de dos plantas más ático retranqueado, y este último, dentro de unos planos teóricos de pendientes de 30º y confrontando con los linderos correspondientes, y de 6,00m en las de tres plantas.

Las parcelas de esquina de manzana, que solo dispongan de medianeras laterales y no de testeros, cumplirán igualmente las normas genéricas contenidas en esta norma, pudiendo adosarse o separarse a una o ambas medianeras. En cualquier caso, la edificación no superará la línea paralela a 20m de la alineación de fachada.

9.2.8.2. Ordenación de parcelas que contengan viviendas agrupadas:

Las parcelas que contengan varias viviendas bien sean procedentes de fincas adjudicadas de la reparcelación del Sector o bien de parcelaciones posteriores se podrán desarrollar, mediante Estudios de Detalle o proyectos de edificación, y les serán de aplicación las siguientes normas:

—Las edificaciones podrán ordenarse en un edificio único o en varios independientes.

En el caso de edificio único deberá cumplir las limitaciones de posición contenidas en el apartado anterior.

En el caso de que la propuesta incluya varios edificios, al margen de cumplir las condiciones de posición del apartado anterior, para aquellos que colinden con las medianeras, los edificios en su condición de colindancia interior entre ellos mismos cumplirán así mismo, la condición de separación entre edificios dentro de la misma parcela, inferior a la altura del más alto, permitiéndose escalonamientos de altura que cumplan esta condición para cada uno de ellos, con un mínimo de 3 m. Los retranqueos respecto a testeros se aplicarán igualmente para estos. En cualquier caso, la edificación no superará la línea paralela a 20 m de alineación de fachada.

La agrupación de espacios libres privados facilitará, la posibilidad de la condición de vivienda interior, y posible inscripción del círculo de diámetro 12 m, con la actual normativa del PGOU.

Para su cómputo, solo podrán ampliarse los espacios libres privados, en la linde de testeros, que garantizan los retranqueos de 5m, y no en medianeras, salvo en los casos de espacios posteriores a 20m de la alineación de la fachada y en predio propio.

Si existe una parcelación subyacente y se quisiera aplicar y tramitar, tendrá que cumplir las condiciones del apartado 9.2.8.5. Condiciones de parcelación en concreto el apartado 2), para los proyectos edificación.

9.2.8.3. Ordenación de manzanas completas:

Si se obtiene la propiedad de una manzana completa se podrá desarrollar la ordenación mediante Estudio de Detalle, o bien previa solicitud y otorgamiento de licencia para el conjunto de la ordenación.

Quedan liberadas de la norma 9.2.8.1. Limitaciones de posición.

Se autorizará igualmente en este caso la alineación a vial o supresión de retranqueo a alineación de vial, a justificar en función del conjunto de la ordenación.

En este caso, se permitirá libertad de composición, pero con la limitación de separación entre edificios dentro de la misma manzana inferior a la altura del más alto, permitiéndose escalonamientos de altura que cumplan esta condición para cada uno de ellos, con un mínimo de 3 m.

En el caso de propuesta de parcelación subyacente, se cumplirán las condiciones de 9.2.6. Parcela mínima, y quedará regulada la edificación por el Estudio de Detalle.

9.2.8.4. Medianerías vistas:

Las medianerías vistas que se generen como consecuencia de los retranqueos voluntarios a alineación de vial, (mínimo 3m y máximo 5m), deberán tratarse como fachadas, y a justificar en su caso, la no necesidad, en función de las edificaciones existentes o que hayan obtenido licencia municipal de obras.

9.2.8.5. Condiciones de parcelación:

Para las parcelaciones que se tramiten posteriores a las definidas por las fincas resultantes de la reparcelación del sector 1 Las Eras, se establecen las siguientes condiciones:

1) Las genéricas de parcelación mínima por tipología:

a) Vivienda en hilera y otras ordenaciones similares:

—Frente mínimo 7,00 m

—Parcela: 175,00 m²

Inscripción de un círculo de 6,20 m de diámetro, en todo el perímetro interior de la parcela

b) Vivienda pareadas o agrupadas (por medianil, testero o ambos)

—Frente mínimo: 11,00 m

—Parcela: 225 m²

Inscripción de un círculo de 9,00 m de diámetro, en todo el perímetro interior de la parcela.

Constituirá unidad urbanística la agregación, recogida mediante Estudio de Detalle, salvo que se otorgue licencia simultáneamente a los edificios pareados o agrupados o se constituya servidumbre al respecto.

c) Vivienda aislada

—Frente mínimo: 12,00 m

—Parcela: 300,00 m²

Inscripción de un círculo de 10,00 m de diámetro, en todo el perímetro interior de la parcela.

En parcelas de esquina a dos calles e intermedias de manzana, se permitirá una parcela mínima de 225,00 m siempre que las dos dimensiones principales de parcela sea iguales o superiores a 15 m.

2) Justificación de la disposición de las futuras edificaciones, con expresión del cumplimiento de los retranqueos autorizados, disposición adosada a medianil en su caso, y un frente mínimo de edificación de 6,00 m.

3) Cumplimiento y ajuste a la tipología de usos autorizados

En el caso de propuestas no ajustadas al apartado 2), se necesitará la redacción complementaria del Estudio de Detalle correspondiente, sin eximir del cumplimiento de las limitaciones de posición genéricas del Plan Parcial.

9.2.8.6. Otras normas complementarias:

a) Cerramientos de parcela: para unificar el conjunto de la ordenación en su alineación de vial se establecen las siguientes normas para los cerramientos:

—Zócalos: serán de carácter ciego de 1,00 m de altura, exceptuando pasos de badenes.

—Resto de cerramiento: será de cerrajería de carácter diáfano, propiciando soluciones de masas vegetales, tipo seto, trepadoras etc., con una altura mínima total de 2,00 m.

9.3.8. Estacionamientos:

Será de aplicación la norma 6.3 de las ordenanzas Reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Uso residencial:

Superficie	Exigencia
Vivienda > 70 m²	1 plaza/2 viviendas
Vivienda 70 m²-100 m²	1 plaza/vivienda
Vivienda 100 m²-140 m²	3 plazas/2 viviendas
Vivienda>140 m²	2 plazas/vivienda

Uso hotelero y afines: 1 plaza/2 habitaciones

Otros usos: 1 plaza/100 m² edificación

TIPO 10. MANZANA CERRADA COMPATIBLE CON VIVIENDA PROTEGIDA

Planeamiento recogido Sector “Las Eras”. Constituye este suelo la manzana numerada 5 del Sector Las Eras. A los efectos singulares propios de su perímetro se ordenará mediante Estudio de Detalle.

CONDICIONES DE USO

Uso dominante: Residencial: Vivienda plurifamiliar con patio interior, ajustada a la alineación de fachada. La situación de la vivienda podrá ser en planta baja y/o alzadas.

Usos compatibles:

a) Residencial: se autorizan otras tipologías de viviendas de carácter medianero (viviendas en hilera), siempre que se respete la alineación a vial y se eviten retranqueos laterales.

b) Residencial: se autoriza vivienda colectiva, en planta baja y alzada con portal independientes, con un máximo de 12 viviendas por portal.

c) Comercial y de oficinas: autorizado en planta baja y primera siempre que estén integrados en la unidad residencial de vivienda.

d) Equipamientos:

—Permitidos en planta baja: Docente, deportivo, cultural, asociativo, religioso, espectáculos y de reunión, sanitario, asistencial y Servicios Públicos (Administración y Servicios Urbanos)

—Permitidos en actuaciones edificatorias independientes: Docente, deportivo, cultural, asociativo, religioso, espectáculos y de reunión, sanitario, asistencial y

Servicios Públicos (Administración y Servicios Urbanos, Centros Emisores e Infraestructuras Urbanas)

e) Industrial: Permitidos los talleres e industrias en planta baja, con un máximo de potencia instalada de 10 CV, y superficie máxima de 250 m² bajo viviendas, y de 15 CV y superficie máxima de 500 m², en naves interiores y nunca parte de ellas bajo viviendas. En ambos casos el límite máximo sonoro será 50 dB.

Industria no productora de humos, cloros, gases, y vertidos, garajes, talleres de reparaciones, laboratorios de estudios inherentes al proceso productivo, edificaciones destinadas a parque de maquinaria de construcción.

f) Almacenes: se autoriza el almacenaje de productos del campo o similares, en solución mixta con vivienda a ubicar, en planta baja, siempre que sean de carácter inocuo, y no generen polvo, olor, ni superen una carga térmica de 200 Mcal/m^3.

g) Residencia comunitaria y hotelero: en actuaciones independientes de vivienda, hasta 25 dormitorios y 500 m² construidos de edificación.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: Vivienda plurifamiliar con patio interior.

Ordenación: Se corresponde a la manzana tramada con esta zonificación en el plano correspondiente.

Alineaciones: Las señaladas en el plano correspondiente.

Ocupación: Planta sótano y semisótano: 100%

Plantas alzadas: 70%

Altura máxima: Ídem TIPO 8: Manzana Cerrada

Parcela mínima: Ídem TIPO 8: Manzana Cerrada.

Se autorizan en el Estudio de Detalle soluciones de vivienda en hilera con frente igual o superior a 6m., parcela mínima de 120 m² y acumulación posterior de espacios mancomunados, hasta alcanzar el cómputo de 187 m²/vivienda.

Así mismo se permitirá en la ordenación de esta manzana, la creación de viario privado para acceso a las parcelas:

En este caso los accesos viarios podrán computar en su parte proporcional a las parcelas afectadas hasta alcanzar 187 m²/parcela al objeto de conseguir la densidad permitida para la manzana. Los accesos a este viario privado se realizarán por porche en planta baja.

En cualquier caso, la parcelación subyacente futura no superará la densidad permitida en la manzana, incluida la franja de fondo mínimo.

Edificabilidad: Ídem TIPO 8: Manzana Cerrada

Fondo mínimo: en su franja estrecha lindante con zona verde y la manzana nº 6, se fija un fondo mínimo de 7,50 m.

En el Estudio de Detalle y a la vista de la Parcelación, se determinará el frente de fondo mínimo ajustado a un número entero de parcelas.

Otros parámetros urbanísticos: Ídem TIPO8: Manzana Cerrada

Estacionamientos: Ídem TIPO 8: Manzana Cerrada

TIPO 11. INDUSTRIAL

CONDICIONES DE USO

Uso dominante: Industrial: Industria no productora de humos y cloros, gases y vertidos; almacenes y garajes, talleres de reparaciones, laboratorios de estudios inherentes al proceso productivo, edificaciones destinadas a parques de maquinaria de construcción y agrícola.

Usos compatibles:

a) Comercial y de oficinas:

—Comercial: Uso incompatible, venta al por mayor.

—Oficinas: Uso incompatible. Excepto las inherentes al proceso productivo

b) Almacenes:

Servicios de uso público y sanitario: Sin limitaciones

Usos prohibidos:

No se permiten los usos de espectáculos, religioso, cultural, social, deportivo y hotelero.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: Edificios industriales entre medianerías.

Ordenación: Se corresponde con las manzanas tramadas con esta zonificación en el plano correspondiente.

Alineaciones: Las señaladas en el plano correspondiente.

Ocupación: En planta 80%.

Fondo edificable: El resultante de la aplicación del apartado de Ocupación y de alineaciones.

Parcela mínima: 500 m^2.

Altura máxima: 7 m de altura (elementos singulares a justificar por encima de la altura reguladora).

TIPO 12. INDUSTRIAL GRADO 1 (IG1). POLÍGONO INDUSTRIAL "EL SACO"

Zona destinada a acoger actividades industriales, en el polígono industrial denominado "El Saco". En los condicionantes del uso Industrial de Grado 1, se han recogido las Ordenanzas del Texto Refundido de la Modificación Puntual n1 del Plan Parcial de la Zona Industrial "El Saco", aprobado definitivamente el 8 mayo de 2013.

CONDICIONES DE USO

Uso dominante Industrial: Industria incompatible con vivienda. La potencia a instalar en CV no tiene techo y el nivel máximo sonoro en decibelios es de 100.

Usos compatibles:

a) Actividades para industrias peligrosas o nocivas bajo la aplicación de las medidas correctoras que el Órgano Ambiental competente apruebe, bien recogido en la normativa ambiental o bien en las prescripciones técnicas del trámite de concesión de la licencia ambiental, todo ello según normativa aplicable.

b) Residencial: Uso permitido, viviendas destinadas al personal de mantenimiento, vigilancia o conservación de la propia industria, con un máximo de 1 vivienda por parcela, integrada en el edificio industrial. No está permitido el uso residencial de viviendas formando núcleo.

c) Comercial y de oficinas:

—Comercial: Se permite comercio al por mayor u comercio minorista, siempre bajo las prescripciones particulares de la normativa específica.

—Oficinas: Vinculadas a la actividad industrial

d) Servicios terciarios: Uso permitido, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en el uso dominante como servicio al mismo.

e) Almacén: vinculado a la actividad industrial, actividad comercial, agencias de transporte, taller de reparación de vehículos y similares.

f) Hotelero: solo como uso ya consolidado con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial primitivo, en aquellas parcelas señaladas en la documentación gráfica. (Manzana 15 del Polígono El Saco).

Servicios de uso público y sanitario: Sin limitaciones

Usos prohibidos:

No se permiten los usos de espectáculos públicos, religioso, cultural, social y deportivo, salvo aquellas parcelas que puedan estar afectadas específicamente a tales usos.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: Edificios industriales

Ordenación: Se corresponde con las manzanas tramadas con ésta zonificación en el plano correspondiente.

Alineaciones: Para todos los edificios industriales de tendrán en cuenta los siguientes retranqueos:

—Desde la alineación a una calle de rodadura: 10 m.

—Desde linderos a otras parcelas: 6 m.

Se consideran exceptuados los edificios ya construidos que tengan licencia municipal en su día.

El espacio libre resultante del retranqueo, podrá destinarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga, pero no a almacenamiento de desechos del proceso productivo, escombros u otros elementos que lesionen el entorno visual.

Parcela mínima y ocupación: Se acepta la parcelación existente y se establece un mínimo de parcela de 5.000 m² para la industria especial que pudiera instalarse.

Ocupación máxima del 70% de área neta.

Cuando se proceda a subdividir estas parcelas, la parcela mínima será de 350 m² de superficie.

Altura: Máximo 2 plantas (8 m de altura) y, elementos singulares a justificar técnicamente, según el proceso productivo.

La altura se entiende como la distancia vertical medida desde la rasante media del terreno en contacto con el edificio, hasta el nivel inferior del forjado de la última planta, y en el caso de las naves industriales, hasta el nivel inferior del arranque de los elementos estructurales de cubierta.

Para los edificios del área de equipamiento se proponen los mismos techos que para el suelo urbano de Alfajarín: 3 plantas sobre rasante y 11 m de altura.

Si las características del proceso de fabricación exigiesen una mayor altura de nave o de instalación, ésta se podrá permitir previa justificación detallada realizada por técnico competente a través de la redacción de procedente Estudio de Detalle.

Volumen edificable: Referido a la parcela neta, el volumen real construido será el resultado de multiplicar la altura libre por la ocupación en planta, y no será nunca superior al resultado de multiplicar la superficie de una ocupación de la parcela por 7,50 m.

En el caso de las variantes de parcelación con unidades, se cumplirá esta medición globalmente y se justificará en el estudio de detalle previo.

El volumen por debajo de la rasante media no se computará.

Tampoco serán computados todos aquellos elementos funcionales que por exigencias del proceso industrial sean necesarios, como pueden ser chimeneas, depósitos de agua, conductos, torres de refrigeración, etc., que se justifiquen debidamente.

Composición estética: El tratamiento estético será libre, pero se recomienda el uso de materiales que no sean deleznables ni de rápido envejecimiento.

Especialmente se tendrá cuidado con el tratamiento de las posibles medianerías en las colindancias (en el caso de subdivisión de la parcelación inicial), así como de los elementos sobresalientes de las cubiertas.

La oportunidad de recrear un paisaje urbano de trabajo en una zona tan deprimida, no se debe perder y está en manos de los promotores del Plan. Las plantaciones de arbolado en todo el borde y un correcto planteamiento de las edificaciones son los elementos básicos de la composición, sin olvidar la presencia del monte de Alfajarín, tan impresionante.

TIPO 13. INDUSTRIAL GRADO 2 (IG2). POLÍGONO INDUSTRIAL "BORAO"

Zona destinada a acoger actividades industriales, en el polígono industrial denominado "Borao". En los condicionantes del uso Industrial de Grado 2, se han recogido las Ordenanzas del Texto Refundido del Plan Parcial de dicho polígono, de fecha julio de 1999.

CONDICIONES DE USO

Uso dominante: *Industrial*: Esta zonificación alberga cualquier tamaño de industria (ligera, media o pesada) y de cualquier clase o tipo, siempre que la instalación satisfaga las necesarias condiciones de cara a la protección del medio que esta-

blecen estas Ordenanzas. Se permitirán así mismo actividades molestas, nocivas o peligrosas, siempre que se demuestre su compatibilidad con las industrias alojables en el Polígono.

Se consideran usos industriales:

a) Producción industrial

b) Almacenaje y comercio mayorista

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico

d) Producción artesanal y oficios artísticos

e) Edificaciones destinadas a parques de maquinaria de construcción y agrícola

f) Talleres en general

Usos compatibles:

Residencial: Uso permitido, viviendas destinadas al personal de mantenimiento, vigilancia o conservación de la propia industria, con un máximo de 1 vivienda por parcela, integrada en el edificio industrial.

Comercial y de oficinas:

Comercial: Uso incompatible, excepto los que estén generados por la propia urbanización en parcelas industriales.

Oficinas: Uso incompatible. Excepto las inherentes al proceso industrial.

Equipamientos y servicios:

Servicios terciarios: Uso permitido, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en el uso dominante como servicio al mismo.

Sanitario: Sin limitaciones

Uso público: Sin limitaciones

Almacenamiento:

Para industriales: Se permiten todos los usos de almacenaje, agencias de transporte, y talleres de reparación de vehículos sin limitación de superficie.

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos de espectáculos, religioso, cultural, social, deportivo y hotelero.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: Naves industriales aisladas, adosadas o pareadas.

Ordenación: Se corresponde a las manzanas tramadas con ésta zonificación en el plano correspondiente.

Alineaciones:

1. Las señaladas en el plano correspondientes.

La separación entre los planos de las fachadas a los linderos correspondientes no podrá ser inferior a 4 m.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario

b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. La nueva edificación deberá separarse la línea de fachada de la alineación exterior, al menos siete (7) metros.

4. El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, no pudiendo destinarse a depósitos o almacenamiento de materiales, vertido de residuos, etc.

5. Cuando las dimensiones de la parcela permitan para agotar el aprovechamiento permitido por el Plan la ubicación de naves en el interior y, por tanto, no sobre la alineación exterior, se deberá presentar Estudio de Detalle de la parcela en el que

se ordenen los volúmenes creándose zonas de acceso a las naves. El propio Estudio de Detalle determinará la situación de las edificaciones y los retranqueos aplicables.

Ocupación: En planta sobre o bajo rasante, no podrá ocuparse una superficie superior al 70% de la parcela neta.

Para el cómputo de la superficie ocupada, los porches cubiertos para carga, descarga o aparcamiento, cuentan a razón del cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Las operaciones de carga y descarga, así como las maniobras de vehículos y el tráfico interno propio del proceso productivo, se deberán realizar siempre dentro de la parcela.

Edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en 0,70 m²/m².

Para el cómputo de la edificabilidad, se incluyen todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, no computando las entreplantas o altillos que pudieran construirse en el interior de las naves dentro de la altura máxima permitida.

Altura máxima: Planta baja y una alzada (8 m).

Esta altura se medirá desde la rasante del punto medio de fachada, hasta la cara baja de la estructura de cubierta. La altura máxima de cumbrera no sobrepasará los once metros (11 m).

Podrá autorizarse planta baja con la altura máxima establecida para la totalidad de la edificación.

Se permite la construcción de altillos o entreplantas en las condiciones fijadas en apartado anterior de edificabilidad.

Si las características del proceso de fabricación exigieran una mayor altura de nave, ésta se permitirá previa justificación detallada por técnico competente.

Altura de pisos mínima: La altura mínima de pisos se fija en:

Planta baja: 4m (salvo uso de oficinas en el que se permitirán 3m)

Planta alzada: 3m

Parcelación: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas

—Frente mínimo, 15 m.

—Parcela mínima, 1.000 m².

Condiciones estéticas:

Salientes: No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas en las naves industriales, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros sobre la vía pública.

Por encima de las alturas máximas señaladas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

La composición y tratamiento de fachadas es libre, si bien se procurará la integración formal del resultado en el entorno.

Se autorizan elementos funcionales necesarios por el proceso productivo a mayor altura y a justificar.

TIPO 14. SERVICIOS (S)

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con los usos terciarios.

CONDICIONES DE USO

Usos dominantes: Los correspondientes a los usos previstos en las propias Normas: Oficinas, Comercio mayorista y minorista, Almacenes, Hostelería, Lúdico y cultural, Recreativo etc., según el art. 92, USO TERCIARIO DEFINICIÓN Y CLASES

Usos permitidos:

Los compatibles en proporción que no llegue al 20% de la edificación del uso dominante, como puede ser:

Residencial: Una única vivienda para el personal de servicio, vigilancia y control del uso principal.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: A justificar según el uso concreto del/ los edificios.

Ocupación en planta y disposición de la edificación: A justificar

Altura máxima: 3P / 10,50 m.

Edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en 1,00 m²/m² con carácter general, con la excepción de las parcelas de uso servicios del polígono El Borao, que mantendrán la edificabilidad sobre parcela neta de 1,40 m²/m².

Parcela mínima: 2.500 m².

Retranqueos a linderos: 5 m, con carácter general. En el caso concreto de las parcelas de uso servicios del Polígono Borao, no se establecen retranqueos obligatorios, si bien podrán realizarse voluntariamente.

Dotación de estacionamientos: En el caso concreto de las parcelas de uso servicios del Polígono Borao, los espacios de aparcamiento, así como de carga y descarga, se resolverán en el interior de cada una de las parcelas, a tenor de 1 cada 200 m² edificados.

En el caso de los edificios que por su naturaleza o destino puedan generar una concentración especial de vehículos, requerirán un estudio de su intensidad y movimiento, incluyendo las correspondientes soluciones propuestas.

TIPO 15. EQUIPAMIENTO (E)

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación, tanto los ya existentes como aquellos que hayan de obtenerse por la Administración, de carácter público o privado.

CONDICIONES DE USO

Usos dominantes: Los correspondientes a los usos previstos en las propias Normas: Escolar, Religioso, Administrativo, Social.

Usos permitidos:

Se permitirán otros usos de equipamiento a justificar por el Ayuntamiento.

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores. Como máximo se permite la construcción de una vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento con una superficie máxima de 90 m² útiles.

Obtención de terrenos afectos a equipamientos públicos:

Los suelos destinados a usos de equipamientos público y que no sean de titularidad pública, no incluidos en una Unidad de Ejecución se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita. En caso de aplicarse el instituto expropiatorio habrá de tenerse en cuenta la normativa aplicable al efecto.

Si los suelos destinados a equipamientos se encuentran incluidos en una Unidad de Ejecución, se obtendrán mediante los mecanismos de equidistribución y cesión que, en ejecución de las mismas, señala la legislación urbanística de aplicación.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: A justificar según el uso concreto del/ los edificios.

No obstante, en los existentes en el casco antiguo y demás ordenanzas del casco urbano, se adaptarán a sus condiciones de edificabilidad.

Ocupación en planta y disposición de la edificación: A justificar

Altura máxima: 10 m.

Se autorizan elementos funcionales necesarios por el proceso productivo a mayor altura y a justificar.

TIPO 16. ZONAS VERDES (V)

CONDICIONES DE USO

Las propias de parques y jardines.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

No se autorizan edificaciones.

TIPO 17. INFRAESTRUCTURAS (INF)

CONDICIONES DE USO

Suelos destinados a la implantación de instalaciones necesarias para el funcionamiento de los diferentes servicios de la localidad, como pueden ser: centros de transformación, depósitos de agua, centros de mando de alumbrado, estaciones depuradoras, estaciones de bombeo etc.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Se autorizan todas las edificaciones necesarias para el servicio requerido.

ART. 129. RESERVA DE TERRENOS CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Legislación de vivienda Ley 9/2004, de 20 de diciembre, de reforma de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Las parcelas destinadas a viviendas de algún tipo de protección pública, tendrán un número de viviendas proyectadas del 15% de las que contenga el sector.

CAPÍTULO XI

Normas específicas del suelo urbanizable. Criterios generales

ART. 130. CONCEPTO

Tiene la consideración de Suelo Urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de Suelo No urbanizable y sean clasificados como tales en el presente planeamiento por prever su posible transformación a través de su urbanización en las condiciones establecidas en el mismo.

ART. 131. CATEGORÍAS

El Plan General, de acuerdo con la legislación urbanística autónoma (TRLUAr), establece dos categorías de Suelo Urbanizable: Delimitado y No Delimitado.

ART. 132. DERECHO Y DEBER DE URBANIZAR

El derecho y deber de urbanizar el Suelo Urbanizable, se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente o del presente Plan General en el caso de los sectores con ordenación pormenorizada sin ulterior planeamiento de desarrollo. El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

ART. 133. OBLIGACIONES

Los propietarios de los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable, tienen las obligaciones establecidas en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

ART. 134. RESERVA DE TERRENOS CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Legislación de vivienda Ley 9/2004, de 20 de diciembre, de reforma de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Las parcelas destinadas a viviendas de algún tipo de protección pública, tendrán un número de viviendas proyectadas del 15% de las que contenga el sector.

CAPÍTULO XII

Suelo urbanizable delimitado

ART. 135. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

En virtud de los ARTS. 15 y 32 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente PGOU establece las condiciones específicas para el desarrollo del SUD de acuerdo con el desarrollo racional del municipio con el objetivo de responder a las expectativas existentes del municipio. A tal efecto, se delimita tres sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, cuyas determinaciones a nivel de planeamiento se desarrollarán a través del correspondiente Plan Parcial. El presente documento solo plantea la ordenación pormenorizada del sector 1A. El desarrollo del sector 1B y sector R1 deberá tramitarse mediante el correspondiente Plan Parcial.

ART. 136. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES Y SISTEMAS GENERALES

Se define como sector en suelo urbanizable delimitado el ámbito de ordenación de un plan parcial que coincide con el sector.

Los límites del sector se corresponden con los delimitados en los planos correspondientes de clasificación de suelo.

La adaptación de los límites de un sector y de sus sistemas generales adscritos, por razones topográficas, catastrales, límites físicos no contemplados, etc., no podrá suponer la variación en más o en menos del 5% con respecto de la superficie definida en la Revisión del Plan General.

Los límites de los sistemas generales, podrán precisarse y ajustarse en la redacción de los planes parciales, en función del diseño específico de los mismos, no pudiendo implicar disminución de la superficie de los mismos.

Los límites definitivos de afección hidrológica en su caso, de vías pecuarias y de dominio público de las vías arteriales configurarán la superficie neta de sector establecida en las fichas de ordenación.

ART. 137. RÉGIMEN DEL SUELO EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO

Únicamente podrá otorgarse licencia municipal para usos del suelo y obras cuyas características intrínsecas acrediten manifiestamente su carácter de provisionalidad y deberán cesar y ser desmontadas o demolidas, sin indemnización alguna, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, una vez aprobado el proyecto de urbanización. Los usos existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del plan parcial de un sector tendrán el carácter de tolerados.

ART. 138. SECTORES CON VÍAS ARTERIALES O SISTEMAS GENERALES

Cuando la vía se encuentre ejecutada, el límite del sector se hará coincidir con el límite del dominio público de acuerdo con la definición del mismo en la legislación sectorial aplicable. En el caso en que viales de sistema general presten acceso directo a zonas interiores al sector, su urbanización correrá a cargo del mismo en todos los casos.

ART. 139. MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA DE DOTACIONES

Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y en el Reglamento de Planeamiento. En cualquier caso, los espacios destinados a zonas libres y viario de dominio y uso público representarán, como mínimo, un 30% de la superficie bruta del sector, incluidos sistemas generales

ART. 140. ORDENACIÓN DEL ESPACIO VIARIO Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Se definirá el trazado y características de la red de comunicaciones con señalamiento de alineaciones y rasantes, previsión de estacionamientos públicos y privados y, en su caso, delimitación de las zonas de protección que resulten necesarias.

Con carácter general las calles serán de dominio y uso público, no admitiéndose viales privados salvo cuando discurran en el interior de un solar y no ejerzan funciones relacionadas con la circulación urbana.

Salvo supuestos excepcionales, no se admitirán tramos de calle de longitud superior a 250 metros sin interrupción por otras calles transversales.

El trazado en planta, sección transversal y tratamiento superficial de las calles se adaptarán a las funciones que vayan a ejercer en el sistema urbano, debiendo perseguirse, en todas aquellas que discurran por sectores residenciales la mayor convivencia del tráfico rodado y peatonal.

La anchura mínima de aceras será de 2,00 metros en sectores residenciales.

Las redes de distribución de servicios, incluidas eléctricas y telefónicas, serán subterráneas. En los sectores de uso residencial, los centros de transformación serán subterráneos o estarán integrados en la edificación.

Serán las Administraciones Públicas implicadas en la elaboración y gestión del Plan las que sufraguen, en su caso, los costes de modificación de las líneas eléctricas que fueran existentes y se encuentren afectadas por dicho soterramiento.

ART. 141. APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás

Para el cálculo del aprovechamiento medio se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector, ámbitos resultantes de la agrupación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o del conjunto del suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a un propietario de suelo urbanizable delimitado localizado en un sector o en sistemas generales exteriores adscritos a él, será el resultado de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

El resto del aprovechamiento urbanístico será de entrega obligatoria, gratuita y libre de cargas a la Administración actuante, en este caso, Ayuntamiento de Alfajarín.

ART. 142. PLAZOS Y PRIORIDADES

Con carácter general se establece un plazo máximo de diez años para el desarrollo de la totalidad del suelo urbanizable delimitado.

Como prioridad se establece:

1. Suelo urbanizable uso logístico Sectores 1A y 1B.

2. Suelo Urbanizable uso residencial. Sector R1.

ART. 143. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LOS SISTEMAS GENERALES VIARIOS EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Nos remitimos a los apartados específicos del ámbito estatal y del Gobierno de Aragón art. 182-186 de estas N.N.U.U.

ART. 144. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES

SECTOR-R1

Esta zona comprende la franja de la margen izquierda de la N-II, confrontante con el municipio de Nuez de Ebro.

CONDICIONES DE USO

Uso dominante: Residencial: Vivienda unifamiliar aislada y vivienda protegida.

Usos compatibles:

a) Comercial y de oficinas:

—Oficinas: Prohibido. Se autorizan únicamente despachos profesionales.

b) Equipamientos y servicios:

—Sanitario: Sin limitaciones

—Religioso, cultural, social y deportivo: Permitido

—Uso público: Sin limitaciones

c) Garaje-estacionamiento: afecto a las viviendas

Usos prohibidos:

No se permitirán los usos de residencial comunitario, ni hotelero, ni comercial, ni el productivo o industrial, ni almacenes, y ni espectáculos.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.

Ordenación: Las condiciones de ordenación y tipología se concretarán en el plan parcial correspondiente.

Edificabilidad: 0,40 m²/m².

Densidad de vivienda: 20 viviendas/Ha

El resto de parámetros urbanísticos se definirán en el correspondiente Plan Parcial.

SECTOR 1A “MARGEN DERECHA N-II EL CONDADO” SUR CV-683

1. ÁMBITO

El Sector 1A se sitúa en la margen derecha de la N-II, limitado por la urbanización “El Condado”.

La delimitación del ámbito se ajusta en el límite con la N-II a la línea de dominio público de la carretera, establecida a 3m desde la arista exterior de explanación.

El ámbito figura delimitado en los planos correspondientes de clasificación de suelo.

Incluye el Sistema General Viario lindante con el sector, que deberá ser ejecutado con cargo al mismo.

2. PARCELA MÍNIMA. SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se establecerá como parcela mínima indivisible la que tenga una superficie de 4.000 m². En segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes se atendrán a la superficie mínima establecida.

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

3. CONDICIONES DE USO

3.1. Se fija como uso dominante el siguiente: Uso industrial logístico

3.2. Se fijan como compatibles los siguientes usos:

• Uso parque empresarial.

• Uso logístico industrial.

• Uso logístico industrial comercial.

• Uso servicios.

• Uso oficinas, ligadas al servicio de la actividad principal de la empresa instalada en la parcela.

• Instalaciones complementarias de hostelería vinculadas al servicio de la empresa instalada en la parcela.

• Estacionamientos privados con vigilancia permanente.

• Cogeneración de energía.

• Diseño, producción y difusión de medios audiovisuales.

3.3. Se fijan como prohibidos los siguientes usos: Residencial.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1. Limitaciones de posición.

Para todas las edificaciones se exigirá un retranqueo de 5m a la alineación de fachada.

Se exige el retranqueo de la 4.ª planta, en su caso, a 25 m de la alineación de fachada en los frentes de municipio de Nuez y urbanización el Condado.

Se exige una separación mínima de 20 m con la Urbanización el Condado destinada a zona verde o espacio libre.

4.2. Limitaciones de altura.

La altura máxima para las construcciones vinculadas al uso industrial logístico será de cuatro plantas (PB+3) con un máximo de 15 metros. En industrias que para su funcionamiento necesiten elementos especiales, se admiten alturas superiores siempre que correspondan a elementos que funcionalmente lo exijan y quede justificada su necesidad. Se incluyen en este concepto los silos. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres que pudieran existir.

4.3. Edificabilidad.

0,80 m²/m² sobre superficie neta clasificada en PGOU de suelo urbanizable delimitado Industrial Logística.

4.4. Limitaciones de ocupación.

75% sobre parcela neta.

4.5. Sótanos y semisótanos.

Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Queda prohibido utilizar los sótanos como lugares de trabajo, y en el caso de semisótanos se podrán destinar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

4.6. Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas sin computar edificabilidad para facilitar el acceso para el almacenamiento en altura.

4.7. Dotación de aparcamientos.

Se reservará en el interior de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida o fracción.

4.8. Ordenación de la edificación.

Se podrán redactar Estudios de Detalle para implantaciones singulares de edificios que requieran una adecuación particular de la normativa de zona correspondiente.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Tipo de edificación: Edificios aislados o edificios industriales agrupados entre medianeras no superiores a 10.000 m².

La estética exterior e las edificaciones contará con un adecuado tratamiento. Debiendo cuidar la estética de las fachadas recayentes a los viales exteriores para garantizar la calidad arquitectónica del conjunto edificado.

La composición de las fachadas será libre. Se prohíbe expresamente la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos. Se permitirán los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las edificaciones, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada, en todas sus caras, tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Se deberá mantener un criterio unitario en el uso de colores y materiales en naves y cuerpos de oficinas. Se recomienda utilizar materiales como vidrio, chapa metálica y hormigón, preferentemente en colores claros y con especial atención en las naves que formen fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas, de tal manera que las que no queden pavimentadas, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior etc. Como usos admisibles, se prevén los siguientes: aparcamiento, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras, casetas de servicios, zona ajardinada. En las zonas de retranqueo mínimo a linderos se permitirá la instalación de elementos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar como son paneles fotovoltaicos, térmicos, híbridos, etc. Se prohíbe expresamente utilizar estos espacios como depósito de materiales y depósito de residuos.

El cierre de las parcelas a vía pública deberá estar compuesto por un zócalo de hormigón de 1m de altura máxima y un cierre metálico o similar hasta la altura de 3,00m, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. La composición del vallado deberá ser unitaria en toda la parcela garantizando el criterio de uniformidad.

Los elementos de seguridad, anti-intrusismo y control de las edificaciones quedarán integrados con carpinterías y fachadas, en aras de garantizar la calidad arquitectónica del conjunto.

Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán beneficiar el aprovechamiento de la iluminación natural.

Los equipos de climatización ubicados en cubiertas y/o fachadas deberán quedar integrados con el conjunto edificado debiendo estar protegidos visualmente con celosías metálicas.

Quedan prohibidos el uso de materiales que produzcan reflejos y/o deslumbramientos directos que puedan afectar al tráfico rodado y a los viandantes.

Las empresas propietarias quedarán obligadas a la buena conservación y mantenimiento de la edificación y espacios libres.

6. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se estará a lo establecido en el ART.115 de las normas urbanísticas del PGOU “Condiciones generales del uso industrial” en lo que no contradiga estas normas.

6.1. Medidas de protección del medio ambiente.

Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y a lo recogido en el ART. 99 de las normas urbanísticas del Plan General.

6.2. Aguas residuales.

Se adecuarán a lo dispuesto en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”.

Cada una de las empresas que se localicen en el sector deberá disponer de una arqueta de toma de muestras en su acometida de vertido a la red general de alcantarillado. Dicha arqueta deberá recoger toda el agua residual generada en cada empresa y deberá estar situada en su acometida individual antes de su conexión al alcantarillado en terreno de dominio público o permanente accesible desde él. Será obligatorio la instalación de tratamiento individual en función de la industria instalada si el efluente no reúne las características de vertido especificados.

Se estará a lo establecido en el art. 99 de estas normas de protección del medio ambiente y de los servicios en cuanto a los vertidos prohibidos. Y a lo establecido en el ART.100 de cargas urbanísticas por saneamiento y depuración.

6.3. Ruido.

Se adecuarán a lo dispuesto en la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón. Se cumplirá los índices acústicos y objetivos de calidad acústica establecidos en los Anexos de la mencionada Ley.

6.4. Otras disposiciones.

Los establecimientos que se implanten en el sector deberán atenerse a las normas y prescripciones establecidas en la Orden de 9 de marzo de 1971, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (LPPAmbAr).

7. CONDICIONES DE SEGURIDAD

7.1. Protección contra incendios

Se estará a lo establecido en el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales aprobado por Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre y a la normativa estatal y autonómica aplicable.

Se estará a lo establecido en el ART. 98 de estas normas urbanísticas para los edificios de uso industrial y de almacenamiento.

7.2. Norma básica de autoprotección

Se cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.

ASIGNACION DE OBRAS EXTERIORES DE URBANIZACION DEL SECTOR 1A

Además de la ejecución del sistema general viario con carácter vinculado para la reordenación de nudos de la N-II impuesta por la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, es necesario prolongar la actuación hasta la urbanización El Condado, mediante las obras correspondientes del viario de acceso, en el ámbito de esta urbanización, El suelo sobre el que se plantea esta prolongación es de propiedad municipal.

Son unos terrenos de superficie 1.214,93 m², anejos al Sector 1A que servirán de nuevo acceso y comunicación a la urbanización El Condado. Por razones obvias de continuidad se asigna su ejecución al sector 1A.

OBRAS DE URBANIZACIÓN EXTERIORES A REALIZAR POR EL SECTOR 1A, EN EL AMBITO DEL SECTOR 1B.

Por otro lado, ante la ejecución inicial del sector 1A, será necesaria la ejecución de la glorieta de reparto a Nuez de Ebro y sectores 1A y 1B. Esto implica una actuación en el Sector 1B, en su parte correspondiente de glorieta, además de actuar en terrenos de la CV-683 cuyo titular es la DPZ.

Los terrenos correspondientes a la glorieta, incluidos en el Sector 1B, en caso de que este no se hubiese ejecutado, se obtendrán mediante ocupación directa, reservando la plena titularidad de esa porción de terreno a los efectos de los futuros urbanísticos que correspondan a la propiedad, manteniendo sus propietarios el aprovechamiento correspondiente en el Sector 1B.

La superficie de actuación en la glorieta en el perímetro del Sector 1B, necesaria para la fase inicial de urbanización del sector 1A es de 1.313,81 m².

SECTOR 1B. “MARGEN DERECHA N-II EL CONDADO”

Ámbito: El delimitado en los planos correspondientes de clasificación de suelo.

Limitaciones de uso

Uso dominante: Uso Industrial logístico.

Usos compatibles:

a) Uso parque empresarial.

b) Oficinas ligadas al servicio de la actividad principal de la empresa instalada en la parcela, instalaciones complementarias de hostelería vinculadas al servicio de la empresa instalada en la parcela, estacionamientos privados con vigilancia permanente, cogeneración de energía y diseño, producción y difusión de medios audiovisuales.

c) Uso logístico industrial.

d) Uso logístico industrial comercial

e) Uso servicios, distribución y venta de productos industriales.

f) Uso industrial siempre que deba considerarse vinculado y accesorio al logístico.

Uso alternativo:

Uso industrial. A justificar la idoneidad del uso industrial. Los usos serán similares a los establecidos en los polígonos Saco y Borao. Se justificarán medidas correctoras, si procede, en el Plan Parcial.

Cargas urbanísticas:

Obtención de suelos y urbanización de sistemas generales a cargo de los sectores.

Obras de urbanización exteriores al sector en los términos establecidos en la Memoria Justificativa de la Revisión.

Coeficientes de homogeneización de usos:

Común a los sectores 1A y 1B.

Condiciones de la edificación

Las condiciones de ordenación y tipología edificatoria se concretarán en el Plan Parcial.

a) Tipo de edificación

Edificios aislados o edificios industriales agrupados entre medianeras no superiores a 10.000 m².

b) Edificabilidad

0,80 m²/m². sobre superficie neta del sector de suelo urbanizable delimitado Industrial Logística.

El resto de parámetros urbanísticos se definirán en el correspondiente Plan Parcial.

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

La ordenación del Plan Parcial se ajustará a las siguientes determinaciones específicas:

INCLUSIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Se incluye en el sector el Sistema General Viario lindante con el mismo, que deberá ser ejecutado con cargo a este.

Su sistema general viario tiene un carácter de acceso propio y garantiza su continuidad hasta el polígono Borao, como función básica viaria intermunicipal.

Se acompaña de un paseo peatonal con carácter de zona verde, para garantizar distancias adecuadas de separación de la urbanización Sisallar, del municipio de Nuez de Ebro.

OBRAS DE URBANIZACIÓN EXTERIORES A REALIZAR POR EL SECTOR 1B

A realizar en terrenos municipales del Pol. Borao Sur para facilitar su conexión con este: 4.705,03 m².

A realizar en terreno municipal, para facilitar la conexión con el Pol. Borao: 2.285,44 m².

AFECCIONES HIDROLÓGICAS

Se aporta como Anexo el '*Estudio hidrológico del riesgo de inundabilidad para el Proyecto "Revisión del Sector 1A del Plan General de Ordenación Urbana de Alfajarín (Zaragoza)",* elaborado por GeoCec en febrero de 2022, en el que se comprueba que los sectores 1A y 1B, no se ven afectados por zona de flujo preferente.

Se cumplirán las recomendaciones sobre criterios para las actuaciones en zona de policía (1.999) de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de las Aguas del Ministerio de Medio Ambiente y las limitaciones de los usos en los límites de las vías de intenso desagüe y las zonas inundables (periodo de retorno de 500 años).

Se aplicarán los criterios establecidos en los ART. 173 a 178 de Regulación del Dominio Público Hidráulico.

INFRAESTRUCTURAS

1) El viario estructurante del Sector, constituido fundamentalmente por los sistemas generales, conectará mediante glorieta las dos zonas correspondientes a los sectores separadas por la carretera de acceso al municipio de Nuez.

2) El emisario de vertido general del Sector se proyectará en la parte sur del ámbito y en el sistema general de acceso a los polígonos del Saco y Borao en sus zonas sur, y posteriormente, cruzando la Autopista y con soluciones similares a las efectuadas en los Polígonos El Saco y Borao.

3) El levantamiento topográfico del borde en contacto con la N-2, necesitará el visto bueno de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón.

UNIDADES DE EJECUCIÓN

Los sectores 1A y 1B constituirán dos Unidades de Ejecución.

CAPÍTULO XIII

Suelo urbanizable no delimitado

ART. 145. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

En virtud de los ARTS. 15 y 33 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente PGOU establece las condiciones específicas para el desarrollo del SUND de acuerdo con el desarrollo racional del municipio con el objetivo de responder a las expectativas reales del municipio. A tal efecto, se delimita tres Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado, cuyas determinaciones a nivel de planeamiento se desarrollarán a través del correspondiente Plan Parcial (ART. 51 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), siguiendo las siguientes condiciones, que figuran a sí mismo en la ficha de ordenación del Sector no delimitado.

ART. 146. RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.

En tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, el régimen de este suelo será el establecido para el suelo no urbanizable genérico.

Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas normas para el suelo no urbanizable genérico, pudiendo desarrollarse y ampliarse siempre que se afecte registralmente a la edificación con uso autorizado una superficie de suelo no vinculado funcionalmente al uso y cuyo fin es de servir como reserva para la participación en las cargas del futuro instrumento de planeamiento.

Dicha superficie no deberá ser inferior a la vinculada funcionalmente al uso sin que pueda segregarse ni dedicarse a usos distintos de los agrarios propios del suelo de que se trate. Los usos y edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General tendrán el carácter de tolerados en tanto no se delimite el sector y se apruebe el plan parcial correspondiente.

ART. 147. CONSULTA PARA LA PROMOCION DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Se aplicará el ART.33 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

ART. 148. CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable no delimitado tendrán derecho a promover su transformación en el marco de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Como criterio general, no podrán delimitarse nuevos sectores antes del desarrollo completo del suelo urbanizable delimitado, salvo que se justifique la concurrencia de un interés público objetivo derivado del ofrecimiento de condiciones ventajosas en relación con los sectores delimitados.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá formular planes parciales en cualquier momento bien de oficio o mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

De acuerdo con los criterios expresados, el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado se llevará a cabo con los siguientes principios

1. Cualesquiera interesados en promover la transformación o urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado. La memoria deberá fundarse en el análisis de la

adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el plan general y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la misma.

2. El documento mediante el que se formule la consulta tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, anticipando propuesta de gestión en una o varias unidades de ejecución.

b) Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica y económica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución del planeamiento.

c) Avance de la ordenación propuesta y de su integración en el modelo resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general.

3. El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación, la viabilidad de la dotación de los servicios urbanísticos suficientes en los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:

a) Declaración de la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de consulta, con determinación de los equipamientos que hayan de ser ejecutados con cargo al correspondiente sector, así como de los sistemas de gestión de la actividad a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de formas de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.

b) Declaración motivada de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.

4. La consulta deberá evacuarse en el plazo de tres meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse resuelta la consulta, considerándose viable la delimitación y transformación. Este plazo quedará suspendido durante el plazo previsto en el apartado 6 si el municipio reclama informe al Consejo Provincial de Urbanismo.

5. El acuerdo municipal por el que se dé respuesta a una consulta declarando la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de ésta deberá publicarse en el “Boletín Oficial de Aragón” y en un periódico local de amplia difusión, iniciándose a partir de la última publicación, en su caso, un plazo de un año dentro del cual podrán presentarse los instrumentos precisos para la dotación de servicios urbanísticos suficientes, quedando vinculado el municipio por su respuesta a la consulta.

6. La Administración de la Comunidad Autónoma solo estará vinculada cuando, antes de la respuesta municipal a la consulta, el municipio hubiese recabado y obtenido informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo competente, según proceda. Dicho informe deberá emitirse y notificarse en el plazo de tres meses desde que sea recabado por el municipio y producirá efecto durante cuatro años, salvo que antes de dicho plazo se revise el plan general. Transcurrido dicho plazo sin notificación alguna, se considerará viable la delimitación propuesta.

ART. 149. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Con carácter general para este tipo de suelo, deberá justificarse, con mayor o igual detalle que el Estudio Hidrológico aportado en la Revisión del PGOU, la definición del cauce a efectos de establecer las correspondientes zonas de policía y servidumbre.

Se cumplirán las recomendaciones sobre criterios para las actuaciones en zona de policía (1.999) de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de las Aguas del Ministerio de Medio Ambiente y las limitaciones de los usos en los límites de las vías de intenso desagüe y las zonas inundables (periodo de retorno de 500 años).

Se aplicarán los criterios establecidos en los ART. 173 a 178 de Regulación del Dominio Público Hidráulico.

ÁREA 2: ÁREA DE SANTA CRUZ

Ámbito

El delimitado en los planos correspondientes de clasificación de suelo.

La discontinuidad generada por las zonas inundables crea una falta de funcionalidad estructural especialmente viaria, que se resolverá ampliando el ámbito de actuación y urbanización, con los terrenos intermedios en SNUE, que se adscriben al futuro desarrollo para su obtención, en los que se desarrollarán viario y usos compatibles con el dominio público hidráulico

Ordenación del ámbito

Superficie del Sector: ámbito completo.

Limitaciones de uso

Usos compatibles:

a) Industrial y usos complementarios

b) Usos terciarios.

Usos incompatibles:

Residencial, en cualquiera de sus modalidades.

Accesos: Accesos a proyectar desde el viario lateral existente en el municipio de La Puebla de Alfindén o los correspondientes desde la N-II.

Organización interna: Se proyectarán preferentemente viales perimetrales paralelos a la N-II y Autopista.

En las zonas próximas al cauce del Barranco de la Virgen, se proyectarán zonas verdes y deportivas para uso alternativo con el casco urbano.

Sistemas Generales: A fijar, en su caso, en el correspondiente convenio.

Servicios urbanísticos

El abastecimiento de aguas y saneamiento serán de nueva creación, con emisario de vertido independiente a la depuradora de la población.

Podrá incluirse parte del Sistema General de Infraestructuras.

Condiciones de la edificación: A fijar, en su caso, en el correspondiente convenio.

Edificabilidad máxima: 0,70 m^2/m^2 sobre superficie neta de las parcelas resultantes.

Objetivos y determinaciones específicas:

La ordenación del Plan Parcial se ajustará a las siguientes determinaciones específicas:

1. Las zonas verdes se acumularán en una de sus partes, en las zonas de protección del cauce en proyecto del Barranco de la Virgen, y anejas al casco urbano, en el caso de no efectuarse la canalización del barranco. Las franjas del ámbito afectadas por riesgo de inundación por el paso y desagüe de los barrancos, se reutilizarán como zonas de expansión y ocio al aire libre conformando el sistema de espacios libres del área.

2. El viario estructurante del Sector se proyectará preferentemente en una línea ideal intermedia entre Nacional y Autopista, estructurado mediante rotondas.

3. El emisario de vertido general del Sector se proyectará a partir de la margen de la N-II y, con nuevo trazado a la nueva depuradora.

4. Constituirá un único ámbito de planeamiento, pudiendo fijarse un máximo de 5 sectores que morfológicamente se adaptarán a fracciones de la franja.

5. Vías Pecuarias. El trazado del Cordel de Villafranca a la Puebla, deberá resolverse compatibilizando el planeamiento con el mismo o proceder a la modificación de su trazado, dentro de los supuestos de la ley 10/2005 de 11 de noviembre. Estos supuestos se incluirán con la presentación del Avance de Planeamiento de los mismos.

6. Como Proyectos de zonas industriales, deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso, según el ANEXO III. Grupo 6.3. del Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón en su referencia a proyectos contemplados en el apartado 2 del artículo 24.

Sistemas generales adscritos: Carriles de incorporación a la glorieta partida existente en el entorno del PK.336,700 de la N-II, en el Término Municipal de la Puebla de Alfindén.

Respecto de la glorieta partida existente en el entorno del PK.336,700 de la N-II, en el Término Municipal de la Puebla de Alfindén, y que un ramal de acceso está proyectado en el término municipal de Alfajarín, consistentes en los carriles de aceleración y deceleración, se incorporan al desarrollo del sector de suelo urbanizable no delimitado Área 2 Polígono de Santa Cruz.

Forma parte del ANEXO V Cumplimiento de la Normativa Sectorial del Ministerio de Fomento Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón y Ordenación de accesos en la N-II. Tramo: Enlace AP-2 / Enlace Autopista Autonómica ARA A-1. Documento de Aprobación Provisional Texto Refundido. Mayo 2.015

Plano 22. Ramal de acceso a la glorieta partida en el T.M. de la Puebla de Alfindén.

ÁREA 3: ÁREA MARGEN DERECHA N-II

Ámbito: El delimitado en los planos correspondientes de clasificación de suelo.

Ordenación del ámbito: Superficie del Sector mínima: 5 Ha.

Limitaciones de uso

Usos compatibles:

a) Industrial y usos complementarios.

b) Usos terciarios, en el contacto con la N-II.

Usos incompatibles: Residencial, en cualquiera de sus modalidades.

Accesos: Accesos a proyectar desde la N-II.

Organización interna: Se proyectarán viales perimetrales paralelos a la N-II.

Sistemas Generales: A fijar, en su caso, en el correspondiente convenio.

Servicios urbanísticos

El abastecimiento de aguas y saneamiento serán de nueva creación, con emisario de vertido independiente a la futura depuradora de la población, admitiéndose una solución conjunta con la Área 2 Santa Cruz.

Condiciones de la edificación

A fijar, en su caso, en el correspondiente convenio.

Edificabilidad máxima:

0,70 m²/m² sobre superficie neta de las parcelas resultantes.

Objetivos y determinaciones específicas:

La ordenación del Plan Parcial se ajustará a las siguientes determinaciones específicas:

1. El viario estructurante del Sector se proyectará preferentemente en una línea paralela a la N-II.

2. El emisario de vertido general del Sector se proyectará a partir de la margen de la N-II y, con nuevo trazado a la nueva depuradora.

3. Como Proyectos de zonas industriales, deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso, según el ART. de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

ÁREA 7

Ámbito: El delimitado en los planos correspondientes de clasificación de suelo.

Ordenación del ámbito: Constituye un único sector de planeamiento.

Superficie mínima de actuación: Superficie del Sector: ámbito completo.

Limitaciones de uso

Usos compatibles:

a) Industrial y usos complementarios

b) Usos terciarios.

Usos incompatibles:

Residencial, en cualquiera de sus modalidades.

Accesos: Accesos a partir del viario descrito en la Reordenación de nudos 2014

Organización interna: A determinar en el Plan Parcial correspondiente.

Sistemas Generales: Incluirá el aparcamiento existente del núcleo hostelero Rausán, sin generar este edificabilidad.

Servicios urbanísticos: El abastecimiento de aguas y saneamiento será independiente.

Condiciones de la edificación: A fijar, en su caso, en el correspondiente convenio.

Edificabilidad máxima:

0,70 m^2/m^2 sobre superficie neta de las parcelas resultantes.

El levantamiento topográfico del borde en contacto con la autopista AP-2, necesitará el visto bueno de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, quedando en su caso, fuera de su perímetro, la zona de dominio público de la AP-2.

ART. 150. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LOS SISTEMAS GENERALES VIARIOS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Nos remitimos a los apartados específicos del ámbito estatal y del Gobierno de Aragón ART. 180-184 de estas N.N.U.U.

CAPÍTULO XIV

Suelo no urbanizable. ámbito y régimen urbanístico

Art. 151. ÁMBITO TERRITORIAL Y APLICACIÓN

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que aparecen así clasificados en los planos de clasificación del suelo.

ART. 152. CONCEPTO Y CATEGORÍAS

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el PGOU por concurrir alguna de las circunstancias siguientes ART.16 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.

c) Los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.

d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.

2. En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

3. Suelo No Urbanizable Genérico

Constituirá el Suelo No Urbanizable Genérico el clasificado y calificado como tal por el plan general de ordenación urbana. El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

4. Tendrán la consideración de Suelo No urbanizable Especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el apartado 1, a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el apartado 1, c), cuando el Plan General les reconozca este carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

ART. 153. ASPECTOS REGULADOS

1. Son objetivos de la regulación del suelo no urbanizable los siguientes:

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

• Preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos de regadío.

• Compatibilizar los distintos usos o actividades permitidos.

ART. 154. FACULTADES DE USO, DISFRUTE Y DISPOSICIÓN

El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la normativa aplicable y la situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, conforme a lo establecido en las leyes y el planeamiento.

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

CAPÍTULO XV

Usos y condiciones de edificación

ART. 155. USOS PERMITIDOS EN SNU

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

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

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

Se definen los siguientes subgrupos:

• Obras y mejoras agrarias, tales como nivelación superficial que no suponga un movimiento de tierras con una elevación o un desmonte del terreno que provoque diferencias de cota superior a dos metros (2 m.), ni afecten a superficies mayores de 100 ha; caminos interiores de las explotaciones agrarias; investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación; instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras.

• Usos de cultivo.

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

A los efectos del presente Plan General, tanto los usos vinculados a explotaciones agrarias antes reseñados, como las construcciones ligadas a las explotaciones familiares agrarias se ajustarán a los requisitos exigibles en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y el Decreto 125/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se establece el procedimiento de solicitud y resolución de las explotaciones agrarias prioritarias, y se crea el Registro de Explotaciones Agrarias Prioritarias de la Comunidad Autónoma de Aragón y se regula su funcionamiento y organización.

b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Usos que quepa considerar de utilidad pública o interés social o contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, y hayan de emplazarse en medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento de autorización especial regulado en el art. 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

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

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

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

g) Uso de vivienda unifamiliar aislada.

ART. 156. USOS AGRÍCOLAS. MODALIDADES

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

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

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

4. Para el otorgamiento de licencias para usos vinculados a explotaciones agrarias, los solicitantes deberán acreditar los requisitos exigibles a los profesionales de la agricultura, personas físicas con dedicación a la explotación agraria, y las personas jurídicas cuyo objeto social sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos. También tendrán esta consideración los Organismos Públicos que ostenten competencias en materia de agricultura y conservación de la naturaleza, y las Organizaciones Profesionales Agrarias.

Estos requisitos vienen regulados en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y el Decreto 125/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se establece el procedimiento de solicitud y resolución de las explotaciones agrarias prioritarias, y se crea el Registro de Explotaciones Agrarias Prioritarias de la Comunidad Autónoma de Aragón y se regula su funcionamiento y organización

ART. 157. USOS AGRÍCOLAS. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

Almacenes agrícolas

Parcela mínima:

• SNU Gen. Prot. Ec. Agr. SNU-GEP$_{HU}$	4.000 m²
• SNU-G Genérico	25.000 m²

Superficie máxima edificable:

• SNU Gen. Prot. Ec. Agr. SNU-GEP$_{HU}$	0,2 m²/m²
• SNU-G Genérico	0,2 m²/m²

Superficie mínima edificable: 100 m²

Altura máxima: PB/6 m (a cara inferior del alero). Mediante autorización excepcional podrán autorizarse alturas superiores siempre que se justifique su necesidad.

Retranqueo a linderos:

• SNU Gen. Prot. Ec. Agr. SNU-GEP$_{HU}$	5 m
• SNU-G Genérico	10 m

Cobertizos y casetas

En esta modalidad regirán las mismas normas anteriores con una superficie máxima edificable de 20 m². y altura máxima: PB/3 m (a cara inferior del alero)

Otras edificaciones agropecuarias

Parcela mínima:

• SNU Gen. Prot. Ec. Agr. SNU-GEP$_{HU}$	4.000 m²
• SNU-G Genérico	25.000 m²

Superficie máxima edificable:

• SNU Gen. Prot. Ec. Agr. SNU-GEP$_{HU}$	0,2 m²/m²
• SNU-G Genérico	0,2 m²/m²

Superficie mínima edificable: 70 m²

Altura máxima: PB / 10 m (a cara inferior del alero). Mediante autorización excepcional podrán autorizarse alturas o plantas superiores siempre que se justifique su necesidad.

Retranqueo a linderos:

• SNU Gen. Prot. Ec. Agr. SNU-GEP$_{HU}$	10 m
• SNU-G Genérico	10 m

Viveros e invernaderos

Parcela mínima:

• SNU Gen. Prot. Ec. Agr. SNU-GEP$_{HU}$	4.000 m²
• SNU-G Genérico	25.000 m²

Superficie edificable máxima: 20% de la superficie de la parcela.

Número máximo de plantas: 1 (PB)

Altura máxima: 5 m.

Vivienda unifamiliar rural vinculada

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, se podrá autorizar la construcción de viviendas para el vigilante o trabajadores de la explotación, siempre que el volumen de estas sumado al volumen de la edificación principal no supere el techo máximo autorizado. En el caso de explotación exclusivamente agrícola:

Parcela mínima:

• SNU Gen. Prot. Ec. Agr. SNU-GEP$_{HU}$	4.000 m²
• SNU-G Genérico	25.000 m²
Superficie máxima edificable:	0,02 m²/m²/máximo 300 m
Altura máxima:	PB + I/6 m
Retranqueo a linderos:	10 m

Control ambiental:

Justificación de la integración de la edificación en el entorno y en el paisaje. Los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales de la zona.

Abastecimiento y saneamiento: A justificar el régimen de uso y la legislación ambiental aplicable.

En la solicitud para la tramitación de licencia de edificación para usos agrícolas en suelo no urbanizable, se justificará la profesionalidad en la agricultura según requisitos exigibles en la Ley 19/1995, de 4 de julio, Memoria descriptiva del proyecto y su situación, en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación. Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un periodo mínimo de 5 años.

La licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, sometidas a las normativas sectoriales correspondientes. Así mismo se documentarán las distancias preceptivas con otras edificaciones de distintos usos.

ART. 158. USOS AGRÍCOLAS. CONDICIONES PARTICULARES

1. Explotaciones agropecuarias o granjas.

Las distancias mínimas de una granja, tanto a viviendas aisladas como al límite del Suelo Urbano, se atenderá a la normativa vigente de la DGA en:

Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, y en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Orden de 28 de febrero de 2011, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas.

Orden de 13 de febrero de 2015, por la que se sustituyen varios anexos de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuya revisión se aprobó por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón.

2. Cobertizos/Casetas.

Se permite la edificación de cobertizos y casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 20 m², altura de 1 planta o 3 m y unos retranqueos a linderos de 5 metros.

3. Viveros e invernaderos.

En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la parcela. En este caso deberá resolverse en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos. Deberán guardar una distancia mínima de 500m a cualquier núcleo de población.

ART. 159. VIVIENDA NO RURAL: UNIFAMILIAR AISLADA

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

1. Procedimiento: Autorización de acuerdo con el procedimiento previsto en el art. 34 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

2. Localización: Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G) y Suelo No Urbanizable Genérico de protección del ecosistema productivo agrario (SNU-GEP_{HU}).

3. Control ambiental: *las edificaciones aisladas para uso residencial se encuentran incluidas en el Anexo II, Grupo 7.8 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental de Aragón.*

• Sometimiento a evaluación de impacto ambiental: Deberán solicitar su procedencia. Lo harán cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso.

• Justificación de no afección al habitat prioritario 1520 de la Red Natura 2000.

• Justificación de la idoneidad topográfica del emplazamiento de la vivienda y su adecuación al paisaje.

• Abastecimiento y saneamiento: A justificar el régimen de uso y la legislación ambiental aplicable.

4. Condiciones de edificación:

Parcela mínima: 10.000 m²

Condiciones de edificación:

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

• Altura máxima: PB+1 / 6 m

• Retranqueo a linderos: 10 m

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

5. Se estará a lo dispuesto en art. 242.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio y en las presentes Normas, a los efectos de imposibilidad de formación de núcleo de población.

ART. 160. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE OBRAS PÚBLICAS

1. En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:

La parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma o las edificaciones deberán situarse en la línea límite de edificación que para cada categoría de carretera determina la legislación sectorial aplicable.

2. En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

—Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidos centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.

—Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.

—Áreas de descanso y aparcamiento.

—Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.

3. Condiciones de edificación.

—Techo máximo permitido: 2.000 m²

—Altura máxima: 7 m (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación).

—Separación mínima a ejes de caminos de uso público: 10 m.

—La altura de la edificación si ésta es superior. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos - Separación mínima a linderos vecinales: 5 m o la altura de la edificación si ésta es superior Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos

—Parcela mínima: no se exige.

ART. 161. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de Obras Públicas, las demás actividades y construcciones solo pueden autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, que en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.

2. La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, acreditando la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

3. En todos los supuestos, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación contenidas en las presentes Normas.

4. Tramitación.

a) Deberá seguirse el “procedimiento especial de autorización” regulado en los arts.35-36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social; si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un periodo de exposición pública a estos solos efectos.

5. Condiciones de edificación:

• Parcela Mínima: no se exige.

• Ocupación máxima del suelo: no se regula.

• Edificabilidad máxima tolerada: no se regula.

• Retranqueo mínimo a cualquier lindero: 5 m o la altura de la edificación si ésta es mayor. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos.

• Distancia mínima a ejes de caminos: 10 m o la altura de la edificación si ésta es mayor. Estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

• Altura máxima visible del edificio: 7 metros, salvo en caso en que mayor altura sea imprescindible para la consecución de finalidad funcional de la edificación.

Art. 162. NÚCLEO DE POBLACIÓN

A los efectos de la autorización de vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Genérico de protección del ecosistema productivo agrario se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando se den las condiciones establecidas en los arts. 34.2 y 242.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

ART. 163. EQUIPAMIENTO

Es aquel que esté contemplado específicamente en los planos de ordenación o bien llegue a obtener esta consideración mediante su declaración de interés de utilidad pública o interés social, según el procedimiento de los arts. 35-36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Condiciones de edificación:

El previsto en el P.G.O.U.: A justificar en función de su naturaleza y condiciones específicas.

El obtenido mediante declaración de utilidad pública e interés social.

CAPÍTULO XVI

Suelo no urbanizable. Categorías

ART. 164. SUELO NO URBANIZABLE. CATEGORÍAS.

El PGOU establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto, se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable especial (SNUE)

b) Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

CAPÍTULO XVII

Suelo no urbanizable. Especial (SNUZ)

ART. 165. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

1. Comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especial por el PGOU, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial (protección o policía del dominio público, protección medioambiental o de patrimonio cultural), en razón de sus valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, culturales; así como aquéllos que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural o tecnológico, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.

2. El suelo no urbanizable especial delimitado por el PGOU, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

3. En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental (Ley 21/2013, de 9 de

diciembre, de evaluación ambiental y Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón).

4. El uso residencial no rural o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana), está prohibido. Las edificaciones legalmente autorizadas de este tipo existentes en SNUE (en parcela de 10.000 m² o superior) se consideran fuera de ordenación.

ART. 166. ÁREAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

En el Término Municipal de Alfajarín existen unas zonas definidas en las que se da este régimen especial de protección que conlleva el Suelo No Urbanizable Especial:

Protección del Ecosistema Natural (SNU-EEN):

• Red Natura 2000 (SNU-EEN RN):

—LIC/ZEC “Sotos y mejanas del Ebro” (ES2430081)
—LIC/ZEC “Montes de Alfajarín - Saso de Osera” (ES2430083)
—ZEPA “Estepas de Monegrillo y Pina” (ES0000180)
—ZEPA “Montes de Alfajarín y Saso de Osera” (ES0000539)
—ZEPA “Galachos de la Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Burgo de Ebro” (ES0000138)

• Otros espacios de interés (SNU-EEN EI):

—PORN “Sotos y Galachos del Ebro”
—Humedal Singular de Aragón “Galacho de El Burgo de Ebro”
—Lugar de Interés Geológico (LIG) “Deslizamiento y escarpe de yesos en Villafranca”

Protecciones sectoriales y complementarias:

• Cauces públicos (SNU-ESE $_{CP}$)

• Protección Sistema Comunicación e Infraestructuras (SNU-ESE $_{SC}$):

—N-II
—A-2
—AP-2
—A-1104
—CV-683

• Vías Pecuarias (SNU-ESE $_{VP}$)

—Cordel de Villafranca a La Puebla (Z-00222)
—Cordel de Farlete (Z-00167)
—Cordel de Alfajarín (Z-00138)
—Colada del Campillo (Z-00484)

Protección de Riesgos Naturales:

• Riesgo por inundaciones (SNU-ER $_{IN}$)

Protección del Patrimonio Cultural:

• Yacimientos arqueológicos y paleontológicos (SNU-EPC)

ART. 167. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL (SNU-EEN)

DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural SNU-EEN, el conjunto de los espacios naturales que, por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado original o de mejora de su estado actual. Se incluyen en esta categoría tanto las áreas naturales cuyos valores susceptibles de protección están bien conservados o han sido víctimas de una degradación poco acusada, como aquellos cuyos que han sufrido un deterioro ecológico que les hace merecer actuaciones de regeneración.

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán

satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de ésta.

El Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural comprende las siguientes categorías:

A) Red Natura 2000 (SNU-EEN RN), constituido por los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y Zona de Especial Conservación (ZEC), así como las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

B) Otros espacios de interés (SNU-EEN EI), constituido por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de los Sotos y Galachos del río Ebro, el Humedal Singular de Aragón "Galacho de El Burgo de Ebro" y el Lugar de Interés Geológico (LIG) "Deslizamiento y escarpe de yesos en Villafranca".

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL RED NATURA 2000

En cuanto al régimen específico de usos y autorizaciones en esta categoría de suelo en virtud de la protección de estas superficies, este PGOU se remite al Decreto Legislativo 1/2015, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Espacios Protegidos de Aragón, en especial a su art. 58, aunque específicamente se detallan los siguientes:

RÉGIMEN DE USOS Y AUTORIZACIONES

• Usos Prioritarios: Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los hábitats prioritarios y de interés comunitario, de las áreas críticas para la fauna catalogada como amenazada y de la protección del patrimonio natural existente, así como los derivados de la propia gestión del espacio Red Natura.

• Usos Autorizables

—Agrarios tradicionales e incluidos en revegetaciones y regeneraciones de la cobertura vegetal que no interfieran negativamente en las exigencias ecológicas de los hábitats naturales y asociados a especies amenazadas que han justificado la delimitación de estos espacios naturales.

—De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural, como torres de vigilancia y construcciones e instalaciones de pequeña entidad necesarias para el estudio y control de las especies de fauna y vegetación y de prevención y alarma de incendios.

—Usos vinculados a la ejecución y mantenimiento de las carreteras y otras infraestructuras existentes.

• Usos Prohibidos: Todos los no especificados como prioritarios o permitidos, entre los que destacan los siguientes, sin menoscabo de otros no enunciados:

—Vinculados al servicio de las obras públicas en los casos de compatibilidad con otras zonas de esta clase de suelo.

—Granjas e instalaciones agropecuarias.

—Almacenamiento de residuos de cualquier tipo y naturaleza.

—Viviendas y cualquier actuación que requiera uso residencial incluyendo acampadas de todo tipo.

—Movimientos de tierras y roturaciones no justificadas a partir de los usos permitidos y siempre sin alteraciones que mermen las exigencias ecológicas de los hábitats prioritarios y de interés comunitario señalados para la delimitación de los Lugares de Importancia Comunitaria y las áreas críticas para las especies amenazadas.

—Talas y desbroces de formaciones vegetales consideradas representativas de los hábitats prioritarios y de interés comunitario.

Será necesario, previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en esta zona y, si no guarda relación directa con la gestión del lugar o pueda afectar de forma apreciable a los hábitats y áreas críticas y sensibles para la fauna, se someterá a una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el lugar que tenga en cuenta los objetivos de conservación

asignados a cada zona (Artículo 6.3 de la Directiva 92/43 CE). Todo ello sin menoscabo de los supuestos obligados al procedimiento de Evaluación Ambiental, de acuerdo a la legislación de referencia y al trámite reducido de Análisis de Impacto Ambiental, regulados específicamente en el capítulo de normas de protección del territorio.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL OTROS ESPACIOS DE INTERÉS

En esta categoría de Suelo no Urbanizable especial el régimen de protección será el establecido en las disposiciones que regulan cada una de las figuras:

• Decreto 89/2007, de 8 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del río Ebro (Tramo Zaragoza-Escatrón). Será este PORN, a todos los efectos, el instrumento regulador de los usos y actividades autorizados o prohibidos, así como de las condiciones para la implantación de los mismos y su vigencia y control, conforme a los artículos de su Título III “Régimen específico de protección”

• Decreto 204/2010, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Inventario de Humedales Singulares de Aragón, y cuyos arts. 9 a 12 establecen un régimen de protección del inventario de humedales recogidos en dicho decreto.

• Decreto 274/2015, de 29 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Catálogo de Lugares de Interés Geológico de Aragón (LIG) y se establece su régimen de protección. En el art. 8 se establece un régimen de protección genérico para los LIG relacionados en el Anexo I, como es el caso del “Deslizamiento y escarpe de yesos en Villafranca”, que viene descrito en los arts. 10, 11 y 12 del decreto.

CAPÍTULO XVIII

Protecciones sectoriales complementarias

ART. 168. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

La protección del recurso agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/86, del 1 de abril) y la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de aguas y ríos de Aragón.

CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES FLUVIALES

Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una ZONA DE SERVIDUMBRE de cinco metros de anchura.

b) A una ZONA DE POLICIA de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce.

La zona de Dominio Público será de uso público, y las actividades que se desarrollen en la misma requerirán autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. En todo caso queda prohibida la edificación de uso residencial.

En la zona de policía, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sujetos a la autorización previa del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

No obstante lo anterior, conforme al art. 78 *ter* del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, las obras y construcciones que vayan a realizarse derivados del desarrollo de este Plan que se ubiquen en la zona de policía no requerirán autorización previa del Organismo de cuenca. En todos los casos, los proyectos deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 14 y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES EN LA ZONA DE POLICÍA

Las limitaciones en los usos dentro de los límites de una vía de intenso desagüe (definida a partir de la avenida de periodo de retorno de 100 años) deben ir dirigidas a la protección del régimen de las corrientes, en tanto que la correspondiente a la franja entre esta vía y la zona inundable (fijada por la avenida de los 500 años) se deben encaminar a evitar daños importantes.

El régimen de actividades en la zona de policía es el previsto en los arts. 78 a 82 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

ZONA DE FLUJO PREFERENTE

Está constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona el Organismo de Cuenca solo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía. El régimen de usos y sus limitaciones es el descrito el art. 9 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

SUELOS INUNDABLES

Conforme al art. 14 del RDPH se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

El régimen de usos y sus limitaciones es el descrito el art. 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

PROTECCIÓN DE LOS ACUÍFEROS

Se entiende por acuífero aquellas formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido, y por las cuales el agua puede fluir.

Al margen de lo señalado en otros apartados de estas Normas, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos. Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del Organismo de Cuenca.

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN RIPÍCOLA

La red fluvial incluye, además de las unidades físicas ya delimitadas, masas de vegetación natural paralelas al cauce y orlando lagos, lagunas y zonas encharcadizas, cuya composición está basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad edáfica continua que aportan los sistemas fluviales y lagunares.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación, además de la modificación, alteración, quema o deterioro de los sotos, salguerales, carrizales, juncales y toda vegetación natural de ribera que conlleve un cambio de uso de estas zonas de tan importante papel ecológico.

EXTRACCIÓN DE MATERIALES

La extracción de áridos, o cualquier materia, en terrenos de dominio público y en las zonas de policía de cauces, requerirán autorización administrativa, que se transmitirán a través de los artículos 52 al 54 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe la extracción de materiales fuera de los cauces de cualquier heterometría existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

CONTAMINACIÓN

Se entiende por contaminación la acción y el efecto de introducir materias o formas de energía, o introducir condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración física o química de la calidad del agua en su estado natural y que impida sus usos posteriores o su función ecológica.

Al respecto, se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, así como la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación y alteración de los cauces, lagos, lagunas y embalses, y sus márgenes.

PARCELACION Y URBANIZACION ILEGAL (LOS HUERTOS)

La existencia de esta área parcialmente urbanizada, sin posibilidad de legalizar, compromete a toda la edificación a un grave riesgo de inundación, constatado por la avenida del año 2.015, con periodo de retorno de 5-10 años.

Al margen de la consideración de que las Administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección como principio fundamental de la Ley 17/2015, de 9 de Julio, del Sistema de Protección Civil, el criterio establecido por la CHE considera que "*la única medida adecuada al objeto de reducir la vulnerabilidad de las edificaciones es la desaparición de las mismas*".

La Corporación asume el criterio y se fija un régimen en correspondencia.

REGIMEN DE LA EDIFICACION EXISTENTE

Como toda la zona se encuentra cara a una avenida, en zona de flujo preferente, alterando el régimen de las corrientes, y suponiendo un obstáculo al flujo de las aguas, los edificios e instalaciones existentes, actualmente fuera de ordenación, al margen de otras actuaciones de Protección Civil, estarán sujetos a las siguientes normas adicionales:

No podrán realizarse en ellos ningún tipo de obras, ni de consolidación, reparación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, incluso las obras menores.

En ningún caso podrán realizarse actuaciones en el interior o exterior de las fincas, incluidos cerramientos que supongan una reducción significativa de la vía de intenso desagüe.

Ante una situación de disfuncionalidad estructural o de las instalaciones, deberá procederse al cierre y posterior derribo de la edificación,

Se hará referencia en las nuevas inscripciones registrales, su condición de "fuera de ordenación" y de su situación en terrenos de alta probabilidad de inundación.

ART. 169. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EN EL MEDIO RURAL

En el Plano de Ordenación PO-8 se indican los elementos del patrimonio cultural emplazados en el medio rural merecedores de protección e incluidos en el catálogo del PGOU.

ART. 170. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

El objetivo de esta protección es preservar los yacimientos arqueológicos del término municipal por su valor científico y cultural de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO: CATÁLOGO DE YACIMIENTOS

Se ha descatalogado el Yacimiento de Los Degollados, por falta de hallazgos significativos. CODIGO 50-017-0002

Se incluyen los Yacimientos incluidos en el documento refundido del CATALOGO de la Revisión del PGOU, que incorpora el INFORME SOBRE LA DELIMITACIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TERMINO MUNICIPAL, concluyendo con el CATALOGO para el Plan General de Ordenación Urbana, realizado en diciembre de 2.006, por el equipo dirigido por Antonio Ferreruela Gonzalvo.

Los yacimientos arqueológicos tienen carácter de Bienes de Dominio Público, según el Artículo 69 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés. Dicha consideración hace imprescindible, con anterioridad al otorgamiento de licencia de obra u orden de ejecución municipal para la realización de cualquier actuación o proyecto, una Autorización Vinculante del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón. De este modo:

No puede ejecutarse proyecto alguno en un área afectada por este grado de protección sin autorización expresa del Director General de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión.

Se intentará evitar, en la medida de lo posible, el desarrollo de proyectos en estas áreas, si bien, a priori, no se excluye, la posibilidad de ejecutar cualquier proyecto siempre y cuando el desarrollo del mismo sea compatible con el patrimonio arqueológico existente a consideración del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

RÉGIMEN JURÍDICO

Se aplicará el régimen de protección establecido en los artículos 65 y siguientes de la Ley 3/1999. No se autorizarán obras de edificación ni urbanización o movimientos de tierras en la zona de protección delimitada por el Plan, sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas por personal facultativo.

Se establece el entorno de protección que indica el estudio arqueológico propio o, en su defecto, en una franja de 100 m en torno a los mismos.

Cualquier actuación en dicha franja de protección deberá someterse a una autorización específica, con el condicionado correspondiente, por parte del Ayuntamiento o de la Comisión de Patrimonio Cultural, previa a la licencia correspondiente.

Número Ficha	Código Catálogo arqueológico	Denominación	Clasificación Suelo	Superficie total de protección
1	CODIGO 50-017-0003	ACAMPADERO-BALSA SALADA	No Urbanizable	22.468 m².
2	CODIGO 50-017-0004	CASTILLO DE ALFAJARIN	No Urbanizable	133.793 m².
3	CODIGO 50-017-0132	TRINCHERAS DE CAMPOLIVA	No Urbanizable	71.857 m².
4	CODIGO 50-017-0005	TRINCHERAS DE VIRGEN DE LA PEÑA	No Urbanizable	29.067 m².
5	SIN CODIGO	ERMITA VIRGEN DE LA PEÑA	No Urbanizable	19.134 m².
6	CODIGO 50-017-0006	AEROGENERADOR Nº1	No Urbanizable	192.811 m².
7	CODIGO 50-017-0007	AEROGENERADOR Nº4 CAMPOLIVA III	No Urbanizable	159.517 m².
8	SIN CODIGO	TORREON DE VILLAFRANCA	No Urbanizable	17.104 m².
9	SIN CODIGO	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL ARCANGEL	Urbano	16.629 m².
10	SIN CODIGO	LA PORTAZA	Urbano	44 m².
11	SIN CODIGO	PRIMORAL	No Urbanizable	37.540 m².

ART. 171. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias y los abrevaderos o descansaderos asociados a ellas son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias, la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón o aquellas que las sustituyan.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la matriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

3. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos que resulten afectados a vías pecuarias, abrevaderos y descansaderos, tendrán la consideración de SNUE, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria.

En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

a) Los vallados transversales.

b) Publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.

c) Actividades extractivas.

d) Vertidos de cualquier clase.

e) Cultivos, plantaciones y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m. del borde exterior de las vías pecuarias.

4. Las vías pecuarias que recorren el término de Alfajarín son las siguientes:

VÍAS PECUARIAS	**anchura**
Cordel de Villafranca a la Puebla	37,61 m.
Cordel de Farlete	37,61 m.
Colada del Campillo	15,00 m

5. Los abrevaderos y descansaderos

DESCANSADEROS Y ABREVADEROS	**superficie**
Descansadero-abrevadero del Campillo	0,35 Ha.
Abrevadero de Turrioz	Por delimitar
Abrevadero de la balsa de Candasnos	Por delimitar

ART. 172. RED DE CARRETERAS ESTATALES. MARCO NORMATIVO

—Ley 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión.

—Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

—Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

—La Orden ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las Carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras.

—La Orden FOM2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

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

—Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

ART. 173. USO Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS ESTATALES

LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

DOMINIO PÚBLICO

Son de dominio público los terrenos ocupados por la autopista AP-2 y la autovía A-2 y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura, a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la explanación de la misma

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera N-II y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura, a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de las citadas vías, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

ZONA DE SERVIDUMBRE

La zona de servidumbre de la autopista AP-2 y la autovía A-2 está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros.

La zona de servidumbre de la N-II está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.

ZONA DE AFECCIÓN

La zona de afección de la autopista AP-2 y la autovía A-2 está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros.

La zona de afección de la N-II está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros.

La zona de afección estará sujeta a las limitaciones específicas de la legislación de carreteras.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

La línea límite de edificación se establece a ambos lados de las autopistas A-2, AP-2 y N-II, desde la cual, hasta las carreteras, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en la A-2 y AP-2 y a 25 metros en la N-II, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

PUBLICIDAD

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

SUBORDINACION DEL CONTROL PREVENTIVO MUNICIPAL

La modificación, ampliación o nueva construcción de las instalaciones de los elementos funcionales de las carreteras de titularidad estatal, motivada por la conservación o explotación del servicio público viario constituye una obra de interés general y que, por tanto, en aplicación del artículo 42 del vigente Reglamento General de Carreteras no están sometidas a los actos de control preventivo municipal.

ILUMINACION

La iluminación prevista en las zonas junto a la autopista AP-2, la autovía A-2 y la carretera N-II, deberá disponerse preferentemente con proyectores direccionales con orientación perpendicularmente opuesta a las calzadas de las mismas, de suerte que no pueda afectar la luz a los usuarios del mismo y evitar así que se produzcan deslumbramientos y molestias.

Las estaciones transformadoras y los báculos de iluminación deberán quedar ubicados fuera de las zonas de dominio y servidumbre.

INSTALACIONES EN ZONAS DE PROTECCION

En el desarrollo futuro de los instrumentos de planeamiento que recaigan en las zonas de protección de las carreteras de titularidad estatal, se deben prever todas las instalaciones que sean necesarias, a cargo de su promotor, en cumplimiento de la normativa técnica y legal, para eliminar o minimizar al máximo los impactos visual y acústico que pudiera ocasionar el tráfico de vehículos.

SISTEMAS DE PROTECCION ACUSTICA

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se realizarán los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, “.

La ejecución de los sistemas de protección acústica que resulten necesarios en el desarrollo futuro de instrumentos de planeamiento correrá a cargo del promotor de los mismos o, en su defecto, del Ayuntamiento de Alfajarín. En ningún caso será a cuenta del Ministerio de Fomento ni de la Sociedades concesionarias de la conservación y explotación de la autopista AP-2 ni de la autovía A-2, ni A-II.

CERRAMIENTOS

En la zona de servidumbre de la N-II, la A-2 y la AP-2 (dos franjas de terreno de 25 metros de anchura a cada lado de la A-2 y la AP-2 y 8 metros de anchura a cada lado de la N-II, medidos desde la línea exterior de la explanación) solo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica.

Los demás tipos solo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación

PLANEAMIENTO DERIVADO

Las diferentes figuras de planeamiento derivado (planes parciales, planes especiales, etc.); los proyectos que desarrollen el PGOU (proyectos de reparcelación, proyectos de urbanización) así como cualquier obra o actuación dentro de la zona de afección de las carreteras de titularidad estatal (franjas de terreno de 100 metros de anchura a cada lado de la A-2 y la AP-2 y 50 metros de anchura a cada lado de la N-II, medidos desde la línea exterior de la explanación) deberán de ajustarse a las mejores prescripciones técnicas, y de forma y manera que, en nada, afecten al normal funcionamiento de la carretera, ni a ninguno de los elementos o servicios que le son propios, al tiempo que requerirán de los informes y autorizaciones preceptivos del Ministerio de Fomento.

ART. 174. USO Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS ESTATALES. RUIDO

SERVIDUMBRES ACÚSTICAS Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

El planeamiento territorial y urbanístico incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas. En caso de que dicho planeamiento incluya la adopción de medidas correctoras eficaces que disminuyan los niveles sonoros en el entorno de la infraestructura, la zona de servidumbre acústica podrá ser modificada por el órgano que la delimitó. Cuando estas medidas correctoras pierdan eficacia o desaparezcan, la zona de servidumbre se restituirá a su estado inicial.

SERVIDUMBRE ACÚSTICA

Servidumbres acústicas son las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras viarias, con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas, o que puedan implantarse, en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras.

DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA EN LOS MAPAS DE RUIDO

Las zonas de servidumbre acústica, establecidas en los mapas de ruido (Artículo 9 Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre), se incluirán en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico de los nuevos desarrollos urbanísticos.

La elaboración de mapas de ruido (Artículo 32 Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre), en desarrollo del artículo 15.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, establecen la elaboración de los Mapas estratégicos de ruido de los grandes ejes viarios, en nuestro caso Autovía A-2 y autopista AP-2, elaborados por el Ministerio de Fomento

Las servidumbres acústicas establecidas en estos documentos se recogen en el PGOU de Alfajarín en revisión

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

El presente documento de Revisión del Plan General de Alfajarín incluye la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación.

Se establece para el Suelo Urbano Consolidado:

Predominio de suelo de uso residencial

—Casco urbano
—Sector residencial Las Eras
—Urbanización el Condado (ambas márgenes)

Predominio de suelo de uso industrial

—Polígono El Saco
—Polígono Borao

Predominio de suelo de uso terciario no recreativo ni de espectáculos.

—Núcleo de Villafranca

Se establece para el Suelo Urbanizable Delimitado:

Predominio de suelo de uso industrial

—Sector 1A
—Sector 1B

Predominio de uso residencial

—Sector-R1

Se establece para el Suelo Urbanizable No Delimitado (a confirmar en la redacción del Plan Parcial):

Predominio de suelo de uso industrial

—A-3
—A-2 Sector Santa Cruz
—A-7

Todas las figuras de planeamiento de desarrollo incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación.

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS ACÚSTICAS

En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla y su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

Tipo de área acústica	**Índices de ruido**		
	L_d	L_e	L_n
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre. La Demarcación de Carreteras del Estado solo asumirá las medidas a que se hace referencia, en aquellos casos en que las viviendas sean anteriores a la construcción de la infraestructura viaria.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla

Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

Se consideran áreas urbanizadas aquellas pendientes de urbanización, aunque se encuentren parcialmente urbanizadas.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO: Sector 1A, Sector 1B y Sector R1.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO: A-2 Sector Santa Cruz, A-3 y A-7

En los proyectos de urbanización relativos a las distintas figuras de desarrollo o con ordenación pormenorizada del PGOU, se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica según sea la clasificación del área acústica y sector del territorio con suelo de uso predominante.

En consecuencia, del estudio realizado en todo el ámbito de actuación, y en relación con su afección de la autopista AP-2, autovía A-2 o N-II, si es necesaria la atenuación sonora, se proyectarán las pantallas o barreras acústicas que configuren un apantallamiento de la autovía o autopista que permita conseguir el objetivo deseado.

Los sistemas de protección acústica que resulten necesarios, se incluirán como otro capítulo del proyecto de urbanización, corriendo a cargo del promotor.

ART. 175. RED DE CARRETERAS DE ARAGÓN

MARCO NORMATIVO

—Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón

—Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón

USO Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS

La línea límite de edificación distará un mínimo de 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas ARA/A1, de 18 m, en carreteras pertenecientes a la Red Básica; y de 15 m, en carreteras pertenecientes a las Redes Comarcal y Local A-1104, así como en el caso del resto de carreteras Autonómicas (Otras Carreteras), a contar desde el borde de la calzada más próxima (línea blanca). Por delante de esta línea no se deberá permitir ningún tipo de construcción o reconstrucción de edificios, ni obras de ningún tipo, ni siquiera bajo rasante. Tampoco se deben permitir los cerramientos diáfanos con obra o con antepecho de obra.

En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Con carácter general, en los tramos de carretera que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de las mismas establecerá la línea de edificación a la distancia que permita, en sus previsiones, el planeamiento urbanístico respectivo. Las zonas de dominio público de las carreteras no deberán estar incluidas en ninguna clasificación de suelo (ajena a la no urbanizable). Esta zona finaliza a 8 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 3 metros en el resto de carreteras, a contar desde el extremo exterior de la explanación (cabeza de talud de desmonte o pie de terraplén, según sea el caso).

En la zona de servidumbre no deberá permitirse la plantación arbórea, ni ningún tipo de obra o de cerramiento. Esta zona finaliza a 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 8 metros en las demás carreteras, medidos desde el extremo exterior de la explanación.

En la zona de afección, para la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, así como para las obras de reparación o mejora de las construcciones e instalaciones ya existentes, se requerirá de la autorización previa del titular de la vía. Esta zona finaliza a 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 50 metros en las demás carreteras, medidos desde el extremo exterior de la explanación.

2 - Cualquier actuación concreta que se realice dentro de la zona de influencia de las carreteras de competencia autonómica, requerirán previamente a su ejecución de una solicitud de autorización al Servicio Provincial de Zaragoza (según el artículo 126 del Reglamento, de la Ley 8/1998).

ART. 176. PROTECCION Y AFECCION DE LÍNEAS DE A.T.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y árboles, así como con los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, están reguladas por la ICT-LAT 07 “Líneas aéreas con conductores desnudos”, que regula estos aspectos en los puntos 5.12.1 y 5.12.2 que se reproducen a continuación:

A) ART.5.12.1 Bosques, árboles y masas de arbolado

No son de aplicación las prescripciones especiales definidas en el apartado B.3.

Para evitar las interrupciones del servicio y los posibles incendios producidos por el contacto de ramas o troncos de árboles con los conductores de una línea eléctrica

aérea, deberá establecerse, mediante la indemnización correspondiente, una zona de protección de la línea definida por la zona de servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia de seguridad a ambos lados de dicha proyección:

*D*i<i + Da = 1,5 + D en metros,*

con un mínimo de 2 metros. Los valores de D„ se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

El responsable de la explotación de la línea estará obligado a garantizar que la distancia de seguridad entre los conductores de la línea y la masa de arbolado dentro de la zona de servidumbre de paso satisface las prescripciones de este reglamento, estando obligado el propietario de los terrenos a permitir la realización de tales actividades. Asimismo, comunicará al órgano competente de la administración las masas de arbolado excluidas de zona de servidumbre de paso, que pudieran comprometer las distancias de seguridad establecida en este reglamento. Deberá vigilar también que la calle por donde discurre la línea se mantenga libre de todo residuo procedente de su limpieza, al objeto de evitar la generación o propagación de incendios forestales.

—En el caso de que los conductores sobrevuelen los árboles; la distancia de seguridad se calculará considerando los conductores con su máxima flecha vertical según las hipótesis del apartado 3.2.3.

—Para el cálculo de las distancias de seguridad entre el arbolado y los conductores extremos de la línea, se considerarán estos y sus cadenas de aisladores en sus condiciones más desfavorables descritas en este apartado.

Igualmente deberán ser cortados todos aquellos árboles que constituyen un peligro para la conservación de la línea, entendiéndose como tales los que, por inclinación o caída fortuita o provocada puedan alcanzar los conductores en su posición normal, en la hipótesis de temperatura b) del apartado 3.2.3. Esta circunstancia será función del tipo y estado del árbol, inclinación y estado del terreno, y situación del árbol respecto a la línea.

Los titulares de las redes de distribución y transporte de energía eléctrica deben mantener los márgenes por donde discurren las líneas limpias de vegetación, al objeto de evitar la generación o propagación de incendios forestales. Asimismo, queda prohibida la plantación de árboles que puedan crecer hasta llegar a comprometer las distancias de seguridad reglamentarías.

Los pliegos de condiciones para nuevas contrataciones de mantenimiento de líneas incorporarán cláusulas relativas a las especies vegetales adecuadas, tratamiento de calles, limpieza y desherbado de los márgenes de las líneas como medida de prevención de incendios.

B) ART.5.12.2 Edificios, construcciones y zonas urbanas

No son de aplicación las prescripciones especiales definidas en el apartado 5.3.

Se evitará el tendido de líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos en terrenos que estén clasificados como suelo urbano, cuando pertenezcan al territorio de municipios que tengan plan de ordenación o como casco de población en municipios que carezcan de dicho plan. No obstante, a petición del titular de la instalación y cuan do las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen, el órgano de la Administración podrá autorizar el tendido aéreo de dichas líneas en las zonas antes indicadas.

Se podrá autorizar el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos en las zonas de reserva urbana con plan general de ordenación legalmente aprobado y en 2onas y polígonos industriales con plan parcial de ordenación aprobado, así como en los terrenos del suelo urbano no comprendidos dentro del casco de la población en municipios que carezcan de plan de ordenación.

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:

$D_{„H} + D_{rt} = 3,3 + D,|$ en metros,

con un mínimo de 5 metros. Los valores de D„ se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

Análogamente, no se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

Sobre puntos accesibles a las personas: 5,5 + D„ metros, con un mínimo de 6 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas: 3,3 + D«¡ metros, con un mínimo de 4 metros.

Se procurará asimismo en las condiciones más desfavorables, el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

ART. 177. PROTECCIÓN DE OLEODUCTOS Y GASODUCTOS

Se definen diversas bandas o zonas en función de la distancia al eje de la conducción:

TERRENO	ZONA1	ZONA 2	ZONA 3
ABIERTO	2 m.	Entre 2 y 4,5 m.	Entre 4,5 y 10 m.
CULTIVO	2m.		Entre 2 y 3,5 m.

Las condiciones aplicables a dichas bandas o zonas son las siguientes:

—Zona 1: Prohibido realizar trabajos de profundidad superior a 70 cm, plantar árboles o arbustos, así como cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

—Zona 2: Prohibido plantar árboles o arbustos, así como realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

—Zona 3: Prohibido realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

ART. 178. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea.

ART. 179. NORMATIVA SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONES. REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Según el Título II, Capítulo V, Sección 2ª de Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones se establecen las siguientes determinaciones:

a) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

• Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

• Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.

• Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.

• Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

b) Ubicación compartida v uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

c) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

• Impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial

• Para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas

• Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

• No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores

• Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,

• Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización

de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

d) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

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

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

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: calle Génova, n.° 6 - 28004 Madrid o en su página web: *http://www.aenor.es/*

Las referencias y contenido de dichas normas son:

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

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

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

2. UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes

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

3. UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

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

4. UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

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

5. UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

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

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

e) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación,

acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

f) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos

ART. 180. NORMATIVA SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

De acuerdo con el artículo 17, de la Ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón, se consideran grandes superficies los establecimientos comerciales que tengan una superficie de exposición y venta de más de 2.500 m².

La instalación de todo tipo de establecimientos comerciales no estará sujeta a licencia o autorización comercial autonómica alguna. No obstante, con fin de protección del interés general, los establecimientos comerciales que tengan una superficie de exposición y venta de más de 2.500 metros cuadrados deberán solicitar licencia comercial, que solo se podrá tramitar y, en su caso otorgar, una vez que el ayuntamiento haya concedido expresamente las licencias de obras y ambiental de actividades clasificadas, o de cualquier otra que le corresponda en virtud de normativa vigente. La licencia comercial tiene como finalidad comprobar la ausencia de afección al interés general de la actividad. En ningún caso podrá entenderse concedida la licencia comercial sin la previa obtención de las correspondientes licencias urbanística y ambiental de actividades clasificadas.

Se tendrá en cuenta el contenido de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, modificada por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado

Se tendrá en cuenta el contenido de la Ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón.

2. SUELO URBANIZABLE

En el planeamiento de desarrollo se justificará la incidencia de la implantación del equipamiento, tanto en el municipio como en los municipios del entorno y área de influencia, con especial referencia a la afectación del proyecto al modelo de ciudad compacta, a la armonía de las nuevas zonas comerciales con los usos del espacio urbano y a la posibilidad de generación de nuevos núcleos de población no previstos.

También se justificará, que el equipamiento comercial que se proyecte, tenga en cuenta, los problemas de movilidad derivados de las concentraciones comerciales fuera de los núcleos urbanos, así como el abastecimiento inmediato y adecuado de la población, facilitando la satisfacción de las necesidades de compra en un entorno de proximidad, con especial atención a aquellos ciudadanos que por cualesquiera razones tienen dificultades de desplazamiento

Son de aplicación las consideraciones del apartado 1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

ART. 181. ÁREA DE PROTECCIÓN DE LA MARGARITIFERA AURICULARIA

Será de aplicación el régimen de usos y autorizaciones recogido en el Decreto 33/2024, de 28 de febrero, por el que se establece un régimen de protección para la *Margaritifera auricularia* y se aprueba un nuevo plan de recuperación.

Conforme al art. 4 de este Plan, cualquier actividad que se realice en el ámbito de aplicación definido en el art. 2 del citado Decreto, deberá tener en cuenta en su planificación y ejecución los efectos que sobre la especie o su hábitat pudiera ocasionar, por lo que habrán de adoptarse las oportunas medidas o precauciones para paliarlos, evitarlos, eliminarlos o compensarlos cuando sean negativos.

ART. 182. ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CERNÍCALO PRIMILLA

Será de aplicación el régimen de usos y autorizaciones recogido en el Decreto 233/2010, de 14 de diciembre por el que se establece un régimen de protección para el cernícalo primilla y se aprueba el Plan de conservación de su hábitat.

Conforme al art. 6 de este Plan, cualquier actividad que se realice en las áreas críticas definidas según los criterios del anexo del citado Decreto, deberá tener en cuenta en su planificación y ejecución los efectos que sobre la especie o su hábitat pudiera ocasionar, por lo que habrán de adoptarse las oportunas medidas o precauciones para paliarlos, evitarlos, eliminarlos o compensarlos cuando sean negativos.

ART. 183. ÁREA DE PROTECCIÓN DEL ÁGUILA AZOR PERDICERA

Será de aplicación el régimen de usos y autorizaciones recogido en el Decreto 326/2011, de 27 de septiembre por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera y se aprueba el Plan de recuperación.

Conforme al art. 8 de este Plan, cualquier actividad que se realice en las áreas críticas definidas según los criterios del anexo del citado Decreto, deberá tener en cuenta en su planificación y ejecución los efectos que sobre la especie o su hábitat pudiera ocasionar, por lo que habrán de adoptarse las oportunas medidas o precauciones para paliarlos, evitarlos, eliminarlos o compensarlos cuando sean negativos.

CAPÍTULO XIX

Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

ART. 184. DEFINICIÓN Y ZONAS

1. Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como “no urbanizables” (que no son objeto de protección especial), por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas, correspondiendo con el equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaces para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías sustantivas del SNUE, ya se trate de espacios agrícolas u otros vinculados a usos existentes que excluyan la dedicación agraria.

2. El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc. Los propietarios de suelo de esta “clase” tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

3. En suelo no urbanizable genérico, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante el título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación territorial, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y/o ganaderas y, en general, a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

b) Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

Asimismo, en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo

de Aragón, y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

4. Se distinguen las siguientes zonas:

• SNU Gen. de protección del ecosistema productivo agrario (SNU-GEP_{HU}): Se localiza como zona de regadío y al sur de la N-II.

• SNU-G Genérico: Se localiza en terrenos de monte al norte de la Autopista A-II, y zonas no afectadas por figuras de protección ambiental.

Su concreta ubicación se encuentra en los Planos de Ordenación correspondientes del PGOU.

En SNU Gen. Prot. Ec. Agr. (SNU-GEP_{HU}) no se permiten las actividades extractivas sin perjuicio de las legalmente autorizadas que existieran en el momento de la aprobación del PGOU, las cuales podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad.