

DNI: 25.466.223-W.
Expediente: 50 03 05 00167339.
Régimen: 0521.
Finca: Número 51.473. Registro 2 de Zaragoza. Tomo 2.446. Libro 1.143. Folio 220. Urbana número 10, vivienda unifamiliar señalada con el número 34 de la urbanización. Anejo en su parte posterior un espacio libre de 96,26 metros cuadrados. Urbanización Jarandín, 34, de Montañana.

*Notificación de anuncio de subasta de bienes muebles
a la que hace referencia el edicto*

Apremiado: Roche Blasco, Jesús.
NAF: 07 500071380596.
DNI: 025147760C.
Expediente: 50 03 05 00091961.
Régimen: 0521.
Acto que se notifica: Anuncio de subasta de un vehículo marca “Seat”, modelo “Toledo”, matrícula Z-5682-AS.
Fecha de subasta: 6 de febrero de 2007, a las 9.00 horas, en avenida de las Torres, 22.
Valor de tasación: 1.200 euros.

Núm. 740

Doña Carmen Romeo Caparrós, recaudadora ejecutiva de la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en la Unidad de Recaudación Ejecutiva núm. 3 de Zaragoza;

Hace saber: Que en esta Unidad se siguen expedientes administrativos de apremio contra los deudores, por deudas a la Seguridad Social, en los que se han practicado los embargos que igualmente se indican en anexo.

Como interesados se les notifica que dichos bienes han sido tasados por esta Unidad de Recaudación Ejecutiva, en el valor que se indica en cada caso, a efectos de su posible venta en pública subasta si no se realiza el pago de la deuda.

La valoración efectuada servirá para fijar el tipo de subasta. No obstante, si no estuviese de acuerdo con la tasación fijada, podrá presentar valoración contradictoria del bien que le ha sido trabado en el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente al de la publicación de esta notificación, que podrá ser ampliada por esta Unidad de Recaudación Ejecutiva en caso necesario.

Si existiese discrepancia entre ambas valoraciones, se aplicarán las siguientes reglas:

— Cuando la diferencia entre ambas no exceda del 20% de la menor, se estimará como valor del bien el de la tasación más alta. En caso contrario, la Unidad de Recaudación Ejecutiva solicitará de los colegios o asociaciones profesionales o mercantiles oportunos la designación de otro perito tasador, que deberá realizar nueva valoración en plazo no superior a quince días desde su designación. Dicha valoración habrá de estar comprendida entre los límites de las efectuadas anteriormente y será la definitivamente aplicable.

Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio (BOE del día 25).

Zaragoza, 15 de enero de 2007. — La recaudadora ejecutiva, Carmen Romeo Caparrós.

ANEXO

Relación que se cita

*Notificación de valoración de inmueble embargado
a la que hace referencia el edicto*

Apremiado: Eyang Ovono, Filomena.
NAF: 07 501019781483.
Paseaporte: X-2.806.880-Y.
Régimen: 0521.
Finca: Número 18.372. Registro número 12 de Zaragoza. Tomo 2.296. Libro 58. Folio 37. Piso número 4 de la casa 2 del bloque 1 de la urbanización “La Alameda” del barrio de Casetas, en Zaragoza. Pleno dominio con carácter consorcial.
Importe tasación : 201.210,59 euros.

Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio
de Zaragoza

Núm. 214

A fin de dar cumplimiento al principio de publicidad de las normas establecido en el artículo 9.3 de la Constitución, se procede a la publicación del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al municipio de Osera de Ebro (Zaragoza), en relación con el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2006, con el siguiente tenor literal:

«Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en su acuerdo de 31 de mayo de 2006, mostrar conformidad con el texto refundido y ordenar la publicación.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento e interesados». Todo ello de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.
Zaragoza, 9 de diciembre de 2006. — La secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, María José Segura Val.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE OSERA DE EBRO

TÍTULO PRIMERO

Normas de carácter general

CAPÍTULO PRIMERO

Naturaleza, finalidad, objeto, alcance y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Naturaleza y finalidad del Plan General.*

1.1. Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Osera de Ebro.

1.2. El Plan General de Ordenación Urbana de Osera de Ebro es el instrumento de ordenación íntegra de su ámbito municipal, que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Sirve, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

1.3. Las presentes normas urbanísticas respetan la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, las Directrices de Ordenación del Territorio y los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

1.4. Estas normas urbanísticas tienen, a diferencia de otros documentos del Plan General, la naturaleza de elemento normativo, de manera que, en virtud de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1995, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local

Art. 2. *Alcance* — El ámbito de aplicación de este Plan General es la totalidad del término municipal de Osera de Ebro, incluyendo, lógicamente, las entidades y núcleos menores que pertenecen territorialmente a dicho municipio.

Art. 3. *Ordenación, determinaciones y contenido del Plan General.*

3.1. El Plan General de Ordenación Urbana de Osera de Ebro ordena todo el territorio del término municipal mediante las técnicas de la clasificación y la calificación del suelo, indicando, tal y como indica el artículo 33 a) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, las correspondientes limitaciones y superficies.

Conforme a la legislación urbanística, todo el territorio municipal, incluidos los sistemas generales, se incluye en alguna de las tres clases de suelo denominadas urbano, urbanizable y no urbanizable.

A su vez, el suelo urbano se divide en las categorías de consolidado y no consolidado. En el suelo urbano consolidado, el Plan general contiene la ordenación pormenorizada del suelo; en el suelo urbano no consolidado, puede contener ya la misma ordenación pormenorizada en el supuesto de existencia de unidades de ejecución, o puede alcanzar dicha ordenación mediante la tramitación de un instrumento de gestión.

El suelo urbanizable se divide en las categorías de delimitado y no delimitado, quedando en ambos casos pendiente de desarrollo mediante planes parciales. En el suelo urbanizable no delimitado, la redacción del Plan parcial deberá venir precedida por la delimitación del correspondiente sector mediante las fórmulas contempladas en la legislación vigente.

El suelo no urbanizable se divide en varias categorías en función de los diferentes niveles de calidad del medio y de protección necesarias.

3.2. Cada una de estas clases de suelo es afectada por una calificación que la subdivide en zonas, para cada una de las cuales se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

Dentro de cada zona también se diferencian tratamientos en los aspectos anteriores en función del otorgamiento de distintos grados, que sirven para ajustar el régimen jurídico urbanístico de espacios similares a los diferentes elementos o accidentes existentes que diferencian las situaciones.

3.3. En los planos del Plan General, todo el suelo del término municipal está dividido en zonas, correspondiéndole una y solo una a cada porción.

3.4. En los supuestos en los que las zonas prevén la transformación del espacio a un elemento público, el Plan General lo establecerá expresamente de esta forma.

3.5. La ordenación del territorio municipal se diferencia, de acuerdo con su alcance y grado de detalle, en dos niveles:

a) Nivel estructurante: corresponde a aquellas determinaciones cuya naturaleza y alcance son los propios del planeamiento general por afectar a la estructura general y orgánica del territorio.

La alteración de las determinaciones de este nivel requerirá revisión del Plan General, salvo afecciones puntuales y aisladas que puedan ser objeto de modificación.

b) Nivel no estructurante: corresponde a aquellas determinaciones cuya naturaleza y alcance no afecta a la estructura general y orgánica del territorio o que son propias del planeamiento de desarrollo.

Los contenidos de este nivel pueden determinarse en el Plan General con el rango propio de esta figura de planeamiento, en cuyo caso su alteración exige-

rá la modificación del plan, salvo que expresamente se prevea en estas normas un procedimiento diferente.

3.6. El Plan General de Ordenación Urbana de Osera de Ebro está compuesto por los siguientes documentos: Memoria de Información, Memoria Justificativa; Planos de Información y de Ordenación Urbanística, Catálogo, normas urbanísticas y Estudio Económico.

Art. 4. *Desarrollo, ejecución del Plan General y competencia.*

4.1. Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Osera de Ebro, en ejercicio de sus competencias, la ejecución del planeamiento que se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística que sea de aplicación.

4.2. La ejecución de proyectos supramunicipales corresponde a la Administración y departamento competente por la razón de la materia.

4.3. Las Administraciones competentes deben fomentar la participación de los particulares en el desarrollo de la actividad urbanística, y especialmente en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento, y siempre conforme a los procedimientos establecidos en la norma.

4.4. Corresponde al Ayuntamiento de Osera de Ebro, y en su caso, según las Leyes, Reglamentos y otras normas o disposiciones generales, a otros organismos, las funciones y obligaciones de control e inspección del cumplimiento de este Plan General.

4.5. El cumplimiento de las determinaciones del presente Plan General se llevará a cabo mediante las previsiones que, para cada clase de suelo y espacio en concreto, se determinen en el mismo.

4.6. La ejecución del planeamiento urbanístico necesita previa o simultáneamente la aprobación del planeamiento requerido para cada clase de suelo.

En suelo urbano, será suficiente con el mismo Plan General, si este contuviera su ordenación detallada, y a falta de tal ordenación, se precisará del correspondiente Plan especial, o en su caso, estudio de detalle; y en suelo urbanizable, se exige Plan parcial del sector.

En suelo no urbanizable, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante la fórmulas establecidas en la legislación urbanística y sectorial.

4.7. La ejecución física del planeamiento se realizará mediante los proyectos de urbanización, cuando se trate de actuación sistemática en unidades de ejecución y para la ejecución directa de los sistemas generales, y mediante proyectos de Obras Ordinarias, sometidos a la normativa urbanística y de Régimen Local, cuando la actuación tenga la consideración de aislada y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

4.8. La ejecución jurídica se realizará mediante la delimitación de unidades de ejecución, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos.

Art. 5. *Vigencia del Plan.*

5.1. La vigencia del Plan General será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas y ordenanzas urbanísticas.

5.2. Este instrumento revisa y sustituye a las normas subsidiarias de Osera de Ebro vigentes hasta la fecha, y sus modificaciones posteriores.

Art. 6. *Revisión del Plan General.*

6.1. Tendrá la consideración de revisión del Plan General, y deberá tramitarse por los trámites previstos para su propia aprobación, cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

6.2. Con una periodicidad de cuatro años, a contar desde la aprobación definitiva del Plan General, se elaborará un informe sobre el desarrollo del Plan General, que deberá concluir fijando el grado de cumplimiento de las previsiones y la potencial superación u obsolescencia de las mismas en función de la adecuación a la realidad del modelo adoptado, del ritmo de las inversiones públicas o privadas, de las eventuales alteraciones o modificaciones de la planificación sectorial prevalente, de la incidencia de situaciones no previstas en el plano físico o económico, o de otras análogas con incidencia sobre todo el ámbito del Plan. El Informe podrá plantear la necesidad inmediata o diferida de introducir modificaciones en las previsiones del Plan e incluso de proceder a su revisión.

6.3. El Plan General de Ordenación Urbana de Osera de Ebro deberá revisarse cuando pasen doce años desde que se produzca su aprobación definitiva, plazo a partir del cual y según el grado de realización de sus previsiones, deberá procederse a su revisión. Además, el Plan General de Ordenación Urbana de Osera de Ebro deberá revisarse cuando se verifique, entre otras que pueda determinar el órgano competente en la materia, alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando el modelo estructural del Plan resulte afectado por la entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial, un proyecto supramunicipal u otras dimensiones sectoriales en las que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.

b) Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el Plan, derivados de:

—Cambios que afecten sustancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.

—Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el plan, y la evolución real del municipio.

—Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos

6.4. no se considerará necesaria la revisión cuando la alteración, aunque afecte a elementos estructurantes que forman parte de los sistemas generales del Plan General y pueda ser cuantitativamente importante, solo produzca cambios aislados en dichos elementos de ordenación y estén justificados por la finalidad pública que persigue la actuación urbanística.

Art. 7. *Modificación del Plan General.*

7.1. Se consideran modificaciones del Plan las alteraciones de sus determinaciones que no alcancen la categoría de revisión, y aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no global y sustancialmente.

7.2. Los propietarios no tienen derecho a instar la modificación del planeamiento general.

7.3. Su formulación, por lo tanto, corresponde a la Administración, debiendo incluir los siguientes contenidos y determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del Plan.

b) Justificación y alcance del interés público que se persigue con la modificación.

c) Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesaria la revisión.

d) Definición de las nuevas determinaciones con un grado de precisión análogo al modificado.

7.4. La documentación de la modificación deberá de contener, por un lado, la situación informativa de la que se parte y que pretende ser modificada, y por otro lado, la situación reformada y cambiada en el procedimiento.

A este respecto, el Ayuntamiento llevará un control y numeración correlativa de las modificaciones del Plan General. (Art. 154.2 RD 51/2002, de 19 de febrero).

7.5. no tendrán la consideración de modificaciones del Plan General:

a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes, locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajuste afectan a la clasificación del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos con destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el Plan.

b) Las modificaciones de los planes de desarrollo anteriores al Plan y recogidos en él, cuando correspondan a determinaciones propias del planeamiento de desarrollo de que se trate, y siempre que se produzcan antes de la recepción de las obras de urbanización de la última de sus unidades de ejecución, o, si es mayor este plazo, de la conclusión del plazo previsto por el Plan para la realización de la edificación.

c) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que contiene el Plan cuando expresamente se prevé en estas normas que puedan llevarse a cabo mediante planes especiales o, en su caso, estudios de detalle.

d) Las modificaciones del catálogo de edificios derivadas de la aprobación o modificación de planes especiales de protección de conjuntos especiales.

7.6. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento establecido en el artículo 50 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, con la variante de que el informe negativo del órgano autonómico, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento.

7.7. Cuando la modificación del Plan tendiera a incrementar el aprovechamiento residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, salvo que el incremento derive de aumentos de edificabilidad que precisen cesiones inferiores a doscientos metros cuadrados de superficie, debiendo ubicarse los nuevos espacios preferentemente en el ámbito objeto de la modificación.

7.8. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico del suelo no urbanizable o de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la revisión del mantenimiento de la superficie de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan, así como el previo informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora.

7.9. Cuando la modificación tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, deberá preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los Planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.

7.10. En todo caso, la modificación del destino de los terrenos reservados en los Planes para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses, aun tratándose de reservas establecidas en el Plan General.

CAPÍTULO II

Efectos de su aprobaciónArt. 8. Publicidad.

8.1. El Plan General de Ordenación Urbana, con sus planos, memorias, normas y ordenanzas, serán públicas y cualquier persona podrá en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

8.2. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aun con el pretexto de los trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, el Ayuntamiento de Osera de Ebro dispondrá de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos destinado exclusiva a la consulta de los ciudadanos.

8.3. La consulta se realizará en los locales y horarios que señale el Ayuntamiento interesado de conformidad con la legislación del régimen local. El horario deberá coincidir con el de atención al público en el resto de las oficinas municipales.

8.4. Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad o sector, presentando su solicitud en la forma establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y según lo establecido en el artículo 146 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Aragón.

Art. 9. Obligatoriedad.

9.1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en Plan General de Ordenación Urbana.

9.2. Quedan prohibidas las reservas de dispensación.

9.3. El Plan General de Ordenación Urbana será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contengan de conformidad con lo establecido en la legislación del régimen local, en la disposición adicional sexta de la Ley Urbanística y en su Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

9.4. La aprobación del Plan General implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

9.5. En tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrá de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Art. 10. Edificios fuera de ordenación y enajenación de terrenos.

10.1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resulten 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 calificadas como fuera de ordenación.

10.2. En las edificaciones señaladas en el párrafo anterior, no podrán realizarse 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 conservación del inmueble.

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

10.3. Quedan excluidos de estas limitaciones los edificios existentes en el casco antiguo, de tal manera que en los mismos se podrá rehabilitar manteniendo las alturas y volúmenes existentes, sin que sean consideradas como fuera de ordenación en caso de sobrepasar los límites señalados en estas Ordenanzas.

En caso de reforma, a fin de conservar lo mejor posible el carácter del pueblo y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones vigentes:

a) no se permiten reformas que alteren el carácter original de la fachada, tendiéndose a la reutilización de los vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio.

b) no se permiten alteraciones en las texturas de los muros de fachada fuera de la recuperación del original.

c) Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos.

d) Si se hiciera precisa la apertura de nuevos huecos, se observarán las prescripciones para obras nuevas.

10.4. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma.

El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre y cuando tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

10.5. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:

a) Si se tratare de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.

b) Si se tratare de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.

c) En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos de los adquirentes.

10.6. La infracción de cualquiera de estas disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

CAPÍTULO III

Obligaciones de los propietarios de las distintas clases de sueloArt. 11. Obligaciones.

11.1. Los propietarios de suelo urbano, deberán:

a) En el suelo urbano consolidado:

1.º Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

2.º Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca.

3.º Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma, inadecuada para la edificación.

b) En el suelo urbano no consolidado:

1.º Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

2.º Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión a los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

3.º Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

4.º Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

11.2. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán las mismas obligaciones que las establecidas en el apartado anterior, con la salvedad de que la cesión gratuita al municipio se referirá al 10% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.

11.3. Los propietarios de suelo no urbanizable estarán sujetos en particular a las limitaciones establecidas en estas mismas ordenanzas y, con carácter general, a las impuestas en los artículos 19 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Art. 12. Costes de la urbanización.

12.1. Las obras de urbanización, cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos afectados son (art. 123.1 de la LUA):

1.º Obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, y pavimentación (explanación, pavimentado de aceras, etc.).

2.º Obras de saneamiento (colectores, acometidas, sumideros).

3.º Suministro de agua (suministro, acometida, riego).

4.º Suministro de energía eléctrica (conducción, distribución, acometida, alumbrado público).

5.º Alumbrado público.

6.º Conducciones de gas.

7.º Conducciones de telefonía y comunicaciones.

8.º Jardinería y arbolado en vías públicas.

12.2. Asimismo, son de cuenta de los propietarios, los costes de los Planes de desarrollo, de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación y las indemnizaciones procedentes por la eliminación de bienes ajenos al suelo.

Art. 13. Ejecución de la urbanización y ejercicio de la facultad de edificar.

13.1. La ejecución del planeamiento corresponde a la Administración, a las entidades urbanísticas y a los particulares, en los términos establecidos en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

13.2. Para poder edificar en suelo urbano será necesario que los terrenos hayan adquirido la condición de solar, tal como se especifica en el título II de estas Ordenanzas, o que se haya asegurado la ejecución simultánea de la urbanización y de edificación.

Los propietarios de terrenos que no estén incluidos en unidades de actuación y no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación cumpliendo las condiciones del artículo 40 del Reglamento de Gestión.

Los propietarios de terrenos incluidos en unidades de actuación podrán, así mismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los requisitos señalados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión.

En todo caso, para el posible otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, se requiere que el Ayuntamiento de Osera de Ebro considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En este sentido, y de forma vinculante, se considerará que sólo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada de las condiciones siguientes:

a) Que el proyecto de urbanización está definitivamente aprobado, y comunicada dicha aprobación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

b) Que las obras de urbanización estén valoradas por empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización.

c) Que salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en dicho proyecto de urbanización, a disposición del Ayuntamiento.

La garantía de aval por el importe del presupuesto, será reducible, en su parte proporcional, por las fases en que se vayan realizando las obras, será válida hasta la terminación y aprobación municipal de las obras.

La constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras, incluidos todos los actos preparatorios como desmontes, talas, movimientos de tierras y otros similares.

El aval será regresivo y actualizable, a medida que se vayan concluyendo las distintas fases de las obras previstas.

Cuando se trate de obras sometidas a varias fases de urbanización y no sea imprescindible finalizar todas las obras antes de poner en servicio una parte de la urbanización, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio podrá autorizar reducciones proporcionales en el importe del aval que faciliten la gestión de la urbanización.

13.3. En suelo urbanizable, en tanto no se aprueben los planes parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinados del desarrollo urbano, o ejecutarse aquellas obras a que hace referencia el artículo 9.3. de estas normas urbanísticas.

Podrá edificarse en esta categoría de suelo previa aprobación del Plan parcial y proyectos de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión.

13.4. Para autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable, se seguirá el procedimiento señalado en el los artículos 23 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Art. 14. *Conservación de la urbanización.*

14.1. La conservación de las obras de urbanización, y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán de cargo del Ayuntamiento o Administración actuante, una vez se haya efectuado la cesión de aquellas.

14.2. no obstante lo anterior, será obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización, aun cuando sean de titularidad pública, recaiga sobre los propietarios en virtud de las determinaciones del planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, de un convenio urbanístico o de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

CAPÍTULO IV

Obligaciones de conservación y seguridad. Ruinas

Art. 15. *Obligaciones.* — Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, que en el plazo que municipalmente se establezca se proceda a la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, aunque no estén incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana. Estas obras podrá ejecutarlas el Ayuntamiento con cargo a los propietarios.

Art. 16. *Medidas de seguridad.* — Cuando, como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento, se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el alcalde adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueren necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieren serles exigidas, por negligencia en los deberes de conservación, que les correspondan.

Art. 17. *Deficiencias contra la salubridad.* — El artículo 16 será aplicable en los casos de deficiencias contra la higiene y salubridad, y entre otras cosas, las producidas por el estado de las edificaciones hundidas, o solares escombrados o instalaciones agropecuarias.

Art. 18. *Desescombrado de ruinas.* — Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de un año por el propietario, actuando el Ayuntamiento, en caso contrario, con cargo al propietario. Durante el tiempo que transcurra desde el desescombrado hasta el comienzo efectivo de las obras de edificación, el solar podrá tener uso de aparcamiento público, para lo cual deberá ser compactado el suelo.

CAPÍTULO V

Fomento de la edificación

Art. 19. *Cesión de terrenos municipales.* — El Ayuntamiento podrá ceder terrenos del Patrimonio Municipal para ser edificados de acuerdo a lo previsto en estas normas urbanísticas, siempre que sea con objeto de revitalizar el casco urbano o atender a necesidades de vivienda de carácter social, y en los supuestos previstos en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Art. 20. *Plazos para la edificación de solares.* — El propietario de solares deberá emprender la edificación en los siguientes plazos:

— Dos años, en áreas consolidadas en los dos tercios de su superficie, si se hubieran cedido los terrenos y costeado la urbanización.

— Tres años en los demás casos, a contar desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

También se considerarán como solares, a los efectos anteriores, las fincas ruinosas o inadecuadas al lugar en que radiquen.

Los plazos anteriores pueden prorrogarse por uno, dos o más años, por acuerdo en cada caso del Ayuntamiento.

CAPÍTULO VI

Licencias, tramitación y suspensión

Art. 21. *Actos sujetos a licencia.* — Estarán sujetos a previa obtención de licencia, con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como:

— Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

— Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

— Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

— Las de modificación del aspecto exterior de los edificios.

— Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

— Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional,

— Las obras de instalación de servicios públicos.

— Las parcelaciones urbanísticas.

— Los movimientos de tierras.

— La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.

— Los usos de carácter provisional.

— La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

— La demolición de la construcción, salvo en los casos en los que se declare la ruina inminente.

— Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

— La corta de árboles integrados en masa arbórea.

— La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Art. 22. *Necesidad de la licencia de obras.*

22.1. Para ejecutar los actos señalados en el artículo anterior, será precisa la previa obtención de la licencia de obras y el haber satisfecho los arbitrios correspondientes.

22.2. Cualquiera de estos actos, que promuevan los órganos del Estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

22.3. Igualmente es necesaria la licencia y el pago del arbitrio correspondiente, para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo anterior, tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones o concesiones a que hubiere lugar por parte del ente titular del dominio público.

Art. 23. *Procedimiento de solicitud y documentación.*

Las obras, en función de su grado de complejidad, se clasifican en dos apartados: Obras mayores y obras menores.

23.1. Obras mayores: Se entiende por obras mayores aquellas que requieren proyecto y dirección técnica (por exclusión serán todas las que no se catalogan como menores), y que se refieran tanto a obras de nueva planta como de reforma, rehabilitación, reconstrucción, demolición, ampliación, urbanización, instalaciones, etc.

Se consideran siempre obras mayores la edificación de nueva planta, cualquiera que sea su número de plantas y su superficie, y la demolición de edificios.

La solicitud se formulará en instancia dirigida al alcalde del municipio, firmada por el propietario o su representante, por el director facultativo correspondiente y el técnico ayudante, legalmente capacitados y con indicación de nombre, apellidos y domicilio del propietario.

Se acompañará por triplicado el proyecto de las obras a realizar, suscrito por el técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para la descripción total de la obra, así como la justificación del cumplimiento de estas normas urbanísticas.

23.2. Obras menores: Responden a esta denominación aquellas obras que no suponen modificaciones estructurales o, en el caso de obras de ampliación o reforma, lo son de poca importancia. Dentro de este apartado se incluyen, como norma general:

- Reconstrucción de forjados que no afecten a jácenas o muros de carga.
- Apertura de huecos en muros de carga o fachadas, con una anchura máxima de 1 metro.
- Construcción de aljibes o balsas de superficie inferior a 30 metros cuadrados.
- Retejado o reparación de cubiertas que no afecte a elementos estructurales.
- Construcción o reforma de cocinas, baños, aseos, mostradores, barras de bar, toldos, etc.
- Demolición de tabiques sin que ello suponga la total modificación de la vivienda o local, ni el cambio de uso del edificio.
- Construcción de vallas y cercas provisionales o definitivas, con una altura máxima de 2 metros si es ciega, o de 2,50 metros si es de tela metálica o material similar.
- Reforma de terminaciones interiores e instalaciones en general.

La solicitud se presentará en instancia dirigida al alcalde, firmada por el propietario o su representante, con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se deberá expresar con absoluta claridad el alcance y la cuantía de la obra a realizar, aportando croquis de la obra y plano de emplazamiento y presupuesto aproximado, salvo en los casos en los que la naturaleza de las obras no exija tales croquis, en cuyo caso en la solicitud de licencia se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán en general cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

En su caso, el Ayuntamiento podrá exigir asistencia de dirección técnica que dirija las obras, certificando su comienzo y final.

Art. 24. *Competencia y resolución.*

24.1. La competencia para otorgar licencias corresponde al alcalde, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de este Plan General.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en el artículo 175 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

24.2. Será condición indispensable para obtener licencia de obras que el propietario esté al día en sus obligaciones económicas para con el Ayuntamiento.

24.3. El Ayuntamiento no podrá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

24.4. Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto del vertido de las aguas residuales, debiendo de estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido o la capacidad del colector general.

24.5. En ningún caso podrá otorgarse licencia a obras o edificaciones que den lugar a alguna de las infracciones señaladas en el artículo 33, o que infrinjan las presentes normas urbanísticas. Asimismo, no podrá concederse licencia de edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, salvo que se den previamente los acuerdos descritos en el artículo 13 y 43.

Art. 25. *Caducidad de la licencia.*

La licencia caducará en las siguientes circunstancias:

- 1.º Por desistimiento del interesado.
- 2.º Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras o no se ha solicitado y concedido prórroga, por razones justificadas.
- 3.º Cuando comenzadas las obras fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes, del Ayuntamiento, una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente, a no ser que por causa de probada fuerza mayor, o por mandato de la autoridad competente las obras no se hayan reanudado.

4.º Por el transcurso del plazo señalado en la licencia, en caso, para la realización de las obras o para la iniciación del acto objeto de la licencia.

Para que una licencia caduque será necesaria una resolución por parte del órgano que otorgó la licencia, con la previa tramitación del oportuno expediente administrativo, que comprenderá las siguientes actuaciones:

- Iniciación del procedimiento de caducidad de la licencia.
- Informe del técnico municipal que determine si concurren las circunstancias exigibles para que proceda la caducidad de la licencia.
- Audencia a los interesados por un plazo de diez días hábiles.
- Resolución por parte del órgano que concedió la licencia.

Art. 26. *Suspensión de las obras.*

26.1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, señalados en el artículo 21, se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el alcalde, dispondrá la suspensión

inmediata de dichos actos, sin perjuicio a la incoación de un expediente de sanción.

Tras la suspensión inmediata de la obra de construcción o del uso, se tramitará el oportuno expediente en el que se determine si las obras o los usos son total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente.

26.2. Si las obras o usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, el alcalde decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

26.3. Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder a la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

26.4. Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en los artículos 102 y 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

26.5. El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencia u orden de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

El alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

26.6. Las órdenes de ejecución, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de cinco días a la suspensión de los correspondientes suministros.

La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

Art. 27. *Permisos u orden de ejecución de urgencia.* — Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento, alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren como necesarias.

CAPÍTULO VII

Final de obras

Art. 28. *Comunicación al Ayuntamiento.*

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, acompañado de un certificado final de obras suscrito por los facultativos directores de la obra, visados por los Colegios Profesionales correspondientes.

Art. 29. *Limpieza de zonas públicas.*

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

- 1.º Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas, que aún no lo hubiesen sido.
- 2.º Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

Art. 30. *Cédula de habitabilidad.*

30.1. Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula de habitabilidad, excepto en los casos señalados por la Ley, que se concederá por el órgano competente previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado.

30.2. Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente documento que acredite haber obtenido las cédulas de habitabilidad o justifique su exención.

CAPÍTULO VIII

Disciplina urbanística, inspección, infracciones, sanciones

Art. 31. *Inspección de obras.*

31.1. Los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, las mancomunidades y, en su caso, las comarcas llevarán a cabo funciones inspeccionadoras, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

31.2. Corresponde al Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes el ejercicio de las más amplias funciones inspectoras en toda la Comunidad Autónoma. no obstante, su actuación inspectora se encaminará preferentemente a impedir actividades de parcelación o urbanización que sean ilegales, a proteger los sistemas generales y a defender el orden jurídico de interés supramunicipal.

31.3. Los inspectores urbanísticos están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora.

Podrán, asimismo, recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado.

Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos, tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

Art. 32. *Inspección de actividades.* — Los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, las mancomunidades y, en su caso, las comarcas llevarán a cabo funciones inspectoras de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Art. 33. *Infracciones.*

33.1. Serán infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de 150,25 a 3.005,06 euros:

1.º La realización de actos de parcelación sin licencia o declaración de incesariedad, cuando fuesen legalizables.

2.º La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencias u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad.

3.º El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

4.º El incumplimiento de escasa entidad de las determinaciones de las normas u Ordenanzas de edificación o del proyecto de urbanización.

5.º El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros, conforme a lo establecido en la LUA.

6.º Las acciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.

7.º La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.

33.2. Serán infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de 3.005,07 a 30.050,61 euros:

1.º Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción muy grave.

2.º La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave.

3.º El exceso de edificación, en altura, ocupación, parcela mínima, superficie construida o volumen, sobre la edificabilidad permitida en la licencia.

4.º La ejecución, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en edificaciones calificadas como fuera de ordenación, salvo los casos autorizados.

5.º El incumplimiento, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

6.º La realización de construcciones sin licencia que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.

7.º El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro sea importante.

8.º El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.

33.3. Serán infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de 30.050,62 a 300.506,05 euros:

1.º La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2.º La realización de obras de urbanización sin previa aprobación del Plan y proyecto exigibles.

3.º La realización de actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable especial.

4.º La ejecución, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en edificaciones calificadas como fuera de ordenación, salvo los casos autorizados.

5.º El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme a la legislación urbanística.

Art. 34. *Personas responsables.*

34.1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables el promotor, el constructor y los técnicos directores.

34.2. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.

34.3. En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las empresas suministradoras de los servicios.

34.4. En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.

34.5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y del beneficio derivado de la comisión de la infracción.

Art. 35. *Procedimiento.* — El procedimiento sancionador seguirá los trámites establecidos en el Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Art. 36. *Competencia.* — Las autoridades competentes para imponer las multas serán:

a) Los alcaldes por las infracciones leves.

b) El Ayuntamiento Pleno por las infracciones graves y muy graves.

c) El director general de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras por infracciones graves y el consejo de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, en el de las correspondientes a infracciones muy graves cuando, tras requerir al Ayuntamiento Pleno para que inicie el expediente sancionador, éste no iniciara la tramitación del mismo en el plazo de los diez días siguientes o lo mantuviera paralizado por más de dos meses.

En todo caso, cuando la Administración de la Comunidad ejerza, por subrogación o directamente, competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística, será también competente para ejercer la potestad sancionadora, conforme a la distribución de competencias establecida en el párrafo anterior.

Art. 37. *Sanciones.* — Las diferentes infracciones y sus sanciones vienen reguladas en los artículos 207 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, y en la normativa supletoria del Reglamento de Disciplina Urbanística que no ha sido derogada por la normativa autonómica.

Art. 38. *Graduación de las sanciones y criterios de imposición.*

38.1. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, conforme a los criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

38.2. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquiera beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.

38.3. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

38.4. Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de las sanciones deberán afectarse a actividades urbanísticas.

TÍTULO II

Condiciones del régimen del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Art. 39. *Clasificación del suelo.* — A efectos de aplicación de estas normas, el suelo del término municipal de Osera de Ebro se clasifica en:

— Suelo urbano consolidado.

— Suelo urbano no consolidado

— Suelo urbanizable delimitado.

— Suelo no urbanizable.

La delimitación de estos tipos de suelo se establece en los planos correspondientes.

Art. 40. *Destino del suelo en la ordenación.* — Por su destino en la ordenación del territorio, el suelo se afecta en este Plan General a alguno de los objetivos siguientes o calificaciones:

a) Sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección.

b) Espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y parques forestales.

c) Equipamientos comunitarios técnicos de interés general.

d) Instalaciones para servicios técnicos de interés general.

e) Zonas de protección de sistemas.

f) Sistemas viarios, de estacionamientos y de espacios libres de carácter local y dotaciones comunitarias de este mismo carácter.

g) Edificación y usos públicos, privados o colectivos, una vez que el suelo cuente con todos los elementos de urbanización y se le haya dotado de los sistemas correspondientes.

Art. 41. *Estructura general y local del territorio.*

41.1. La estructura general y orgánica del territorio está integrada por los elementos siguientes, determinantes del proceso urbano:

a) Sistema general de núcleos de población.

b) Sistema general de comunicaciones.

- c) Sistema general de espacios libres.
- c) Sistema general de equipamientos comunitarios.
- d) Sistema general de servicios técnicos.
- 41.2. La estructura del territorio se completa, a nivel local, por los siguientes elementos determinantes del proceso urbano:
- a) Sistema viario local.
- b) Espacios libres y jardines públicos locales.
- d) Dotaciones comunitarias locales.

La previsión de estos elementos, designados genéricamente en estas normas con el nombre de sistemas locales, completa a nivel local, los sistemas generales, y prolonga a este nivel, en una ordenación coherente, la continuidad de los objetivos asignados a los sistemas generales.

El suelo que las normas afectan al sistema local viario y a espacios libres o jardines públicos, será de la titularidad del municipio, previa su adquisición mediante las formas legalmente previstas.

CAPÍTULO II

Régimen del suelo urbano

Sección 1.ª — Normas generales

Art. 42. *Ámbito territorial.* — Son aquellos terrenos que se incluyen dentro de las respectivas delimitaciones por cumplir algunos de los requisitos del artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística: 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 y 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 edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.

Esto hace que se clasifiquen como suelo urbano tanto las áreas consolidadas del casco, como las zonas de expansión reciente junto a la carretera y a la calle de Zaragoza y Av. Diputación. También tienen esta clasificación el área de equipamiento de la carretera y la zona deportiva inmediata.

Art. 43. *Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.*
43.1. no podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.

Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

43.2. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

43.3. Además, será condición indispensable para poder edificar en suelo urbano, la previa obtención de la licencia de obras, según lo dispuesto en el capítulo VI del título I de estas normas urbanísticas.

43.4. En los terrenos comprendidos en el suelo urbano no consolidado, será necesario que previamente se realicen las operaciones señaladas para cada caso en estas normas urbanísticas. En todos los casos no podrá edificarse en tanto no se haya elaborado y aprobado un proyecto de reparcelación que permita la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, si bien se permite la ejecución simultánea de urbanización y edificación conforme al artículo 45.2. Dicho proyecto de reparcelación se regulará por lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en los artículos vigentes de la normativa supletoria estatal. La infraestructura interna de cada zona correrá a cargo de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado.

43.5. La conservación de las obras de urbanización de cada unidad o ámbito de actuación correrá a cargo de los propietarios de los terrenos.

Art. 44. *Condición de solar.* — Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Encintado de aceras.
- Pavimentación de la calzada.
- Alineaciones y rasantes aprobadas.

Todos estos servicios deberán de tener la capacidad y calidad necesaria para su correcta utilización por las edificaciones que se proyectan construir.

Art. 45. *Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.*

45.1. En terrenos que no se incluyan en unidades de actuación, las garantías que exigirá el Ayuntamiento a los particulares o Entidades, para autorizar la edificación en terrenos de suelo urbano que no tengan la condición de solar, será:

- 1.º Que la solicitud de licencia se comprometan expresamente a la edificación y urbanización simultánea.
- 2.º Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que le corresponde.
- 3.º Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo a parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo 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 (red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas) hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza prestada.

45.2. En terrenos incluidos dentro de unidades de actuación, que no tengan la condición de solar, se podrán solicitar licencia de edificación, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación necesario.
- b) Que por el estado de realización de las obras de 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.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

El incumplimiento del deber de urbanización tendrá las mismas consecuencias que en el artículo 45.1.

CAPÍTULO III

Régimen del suelo urbanizable

Art. 46. *Ámbito territorial.* — Constituyen el suelo urbanizable delimitado (SUD), aquellos terrenos que el presente Plan General de Ordenación Urbana declara aptos para ser urbanizados.

Se clasifican las siguientes áreas:

	Metros cuadrados
SUD. RESIDENCIAL A9, CN-II, KM 352,000	49.426
SUD. RESIDENCIAL A10, CN-II, KM 352,500	41.278
SUD. RESIDENCIAL A11, CN-II, KM 353,000 (El Carrizal)	25.591
SUD. RESIDENCIAL A12, CN-II, KM 354,500 (El Vedadillo)	130.344
SUD. TERCIARIO B5, CN-II, KM 350,50	63.992
SUD. INDUSTRIAL C2, CN-II, KM 355,200	457.476
TOTAL: 76,81 Has	768.107

Art. 47. *Desarrollo del suelo urbanizable.*

47.1. Las determinaciones establecidas en las áreas aptas para la urbanización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes parciales.

47.2. En el suelo urbanizable en tanto no se aprueben planes parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas otras de carácter provisional a que se refiere la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Podrá edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan parcial y proyectos de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 45.2 de estas normas urbanísticas y con los efectos expresados en el mismo.

Art. 48. *Condiciones generales para el desarrollo del suelo urbanizable.*

Las obligaciones generales impuestas para la ejecución de las áreas de suelo urbanizable consisten en:

— Cesiones obligatorias y gratuitas en favor del municipio, de la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos necesarios.

Todas estas cesiones, no podrán ser inferiores a las obtenidas aplicando las reservas que se fijan en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico Aragonés.

La localización de estos terrenos de cesión se fijará en el Plan parcial correspondiente, que deberá seguir el esquema general de espacios libres, servicios y de equipamiento fijado en el plano correspondiente para cada área apta para la urbanización.

— Cesión obligatoria y gratuita, en favor del municipio, del suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector correspondiente. La localización de este suelo se fijará en los proyectos de reparcelación. La cesión de suelo se realiza libre de la obligación de soportar los costes de urbanización.

Excepcionalmente, se podrá sustituir esta cesión mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, a través del correspondiente convenio de gestión. Esta compensación económica la fijará la Administración tasando el suelo que debería haberse cedido, con arreglo al valor urbanístico que le corresponda según su clasificación.

— Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

Las condiciones particulares para estas obras de urbanización se especifican en el título V de estas normas urbanísticas.

CAPÍTULO IV

Régimen del suelo no urbanizable

Art. 49. *Ámbito territorial.* — Constituye suelo no urbanizable los terrenos que están sometidos a un 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, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio y aquellos otros que este Plan General considera necesario preservar por los valores a que se han hecho referencia, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

Art. 50. *Autorización de construcciones en suelo no urbanizable.*

50.1. En suelo no urbanizable genérico, los Ayuntamientos podrán autorizar, mediante la licencia de obras y según lo establecido en el artículo 23 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, de conformidad con el régimen establecido, 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, en general, 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, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.

c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de éste establecido en el artículo 179.2 de la Ley 5/1999 y en el fijado en estas normas urbanísticas. Los edificios no rebasarán los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, veinte mil metros cuadrados de superficie y que quedan adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

50.2. En suelo no urbanizable genérico, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 25 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, podrán autorizarse, de acuerdo con el régimen establecido en el Plan General, y siempre que no lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que queda considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los proyectos supramunicipales.

b) 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 al 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.

50.3. El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el apartado anterior será el siguiente:

1.º Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, expresando

a) Nombre, apellidos, o en su caso denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que los solicite.

b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.

c) Construcciones existentes en un radio de 500 metros.

d) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.

e) Soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.

2. Sometimiento simultáneo de la solicitud y de su documentación a información pública y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo de dos meses. El informe de ésta será vinculante cuando proponga la denegación de la autorización, siempre que se comunique dentro de plazo al Ayuntamiento.

3. Resolución definitiva por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la licencia de obras correspondiente.

50.4. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

El procedimiento para autorizar estas construcciones, actividades o usos será el previsto en el apartado anterior.

Art. 51. *Planes especiales.*

51.1. Los Planes especiales que pueden tramitarse en el municipio de Osera de Ebro, a partir de su relación con otros instrumentos de ordenación, se clasifican del siguiente modo:

a) Planes especiales independientes, que se formulan cuando los Planes Generales o las directrices de Ordenación Territorial no contuviesen las previsiones detalladas oportunas.

b) Planes especiales que desarrollan aspectos concretos y específicos de la ordenación que se contiene en el Plan General, sin perjuicio de la posibilidad de alterarla de manera aislada en los términos que se señalan en el artículo 111.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico Aragonés.

51.2. Los Planes especiales Independientes podrán tener por objeto el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas o la protección, conservación, catalogación y mejora de los espacios naturales, del paisaje, del medio físico o rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

Estos Planes especiales deberán de incorporar, además de las determinaciones que exige genéricamente el artículo 54 de la LUA, las que, en función de su objeto específico sean necesarias.

La documentación de estos instrumentos será la contenida en el artículo 108 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico Aragonés.

51.3. En desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan general, podrán formularse Planes especiales, con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del Sistema General de Comunicación y sus Zonas de Protección, del Sistema de Espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y del Sistema de Equipamientos comunitarios para centros y servicios públicos y sociales.

b) Protección y mejora del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

c) Protección y mejora de las vías de comunicación.

d) Protección y mejora del patrimonio edificado, las tipologías edificatorias y el espacio urbano existente.

TÍTULO III

Normas generales de planeamiento y de urbanización

CAPÍTULO I

Estudios de detalle

Art. 52. *Estudio de detalle.* — Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas para el suelo urbano y en los Planes parciales y especiales, sin que en ningún caso puedan contener determinaciones propias de los Planes que completan o adaptan, salvo las que estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Art. 53. *Aplicación de los estudios de detalle.* — Los estudios de detalle serán de aplicación:

1. Para el señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres públicos o privados.

Esta función podrá consistir en el establecimiento de dichas alineaciones y rasantes, cuando el Plan que completen no las haya fijado, respecto de los viales que en ellos se contemplen, o en la adaptación o reajuste a la realidad del terreno o del viario de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el Plan, sin que ello pueda implicar una alteración del mismo ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viales o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

2. Para la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Esta función incluye la asignación concreta a las parcelas de las volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el Plan, la reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, la definición del viario interior de acceso a las edificaciones resultantes de la

ordenación o reordenación de volúmenes, como complemento de la red viaria definida en el Plan, el establecimiento de los viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación de volúmenes, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el Plan y sin que puedan suprimir y reducir los previstos por éste.

3. Para establecer las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Esta función puede referirse a las condiciones de integración en su entorno de cualesquiera edificaciones y a las condiciones de intervención en los inmuebles del Patrimonio Cultural Aragonés o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno.

Art. 54. *Limitaciones de los estudios de detalle.* — Los estudios de detalle no podrán:

- 1. Contener determinaciones propias de los Planes que completen o adapten, salvo las que estuvieran previamente establecidas en los mismos.
- 2. Alterar las alineaciones y rasantes fijadas claramente por el planeamiento, permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viales o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen.
- 3. Aumentar la densidad y edificabilidad prevista en el Plan General.
- 4. Aumento de la ocupación del suelo, de las alturas máximas permitidas o de los volúmenes edificables.
- 5. Alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por el Plan.
- 6. Ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Art. 55. *Documentación y tramitación de los estudios de detalle.*
55.1. Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle.

b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento y de la perspectiva del mismo y su entorno visual.

c) Planos de ordenación a escala adecuada, y como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completen, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y relación con la anterior.

55.2. La tramitación de los estudios de detalle seguirán las siguientes pautas:

- a) Podrán ser formulados por los Ayuntamientos y por cualesquiera otras personas.
- b) Serán aprobados inicialmente por el alcalde.
- c) Reaída la aprobación inicial, se someterá a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo.
- d) La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno.

55.3. La tramitación de los estudios de detalle deberán de seguir las reglas establecidas en el artículo 130.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico Aragonés.

CAPÍTULO II

Proyectos de urbanización

Art. 56. *Objeto de los proyectos de urbanización.*
56.1. Los proyectos de urbanización tiene la finalidad de llevar a la práctica el Plan General en suelo urbano y los Planes parciales y especiales.

Los proyectos de urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales, sin que puedan contener determinaciones propias de la ordenación, régimen del suelo y de la edificación.

Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libre.
- Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendio.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas.
- Red de telefonía.
- Jardinería del sistema de espacios libres.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para soportarlos.

56.2. Los proyectos de urbanización deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al autor del proyecto.

56.3. El procedimiento de aprobación será el mismo que el que hay que seguirse para los estudios de detalle y que se ha especificado en el artículo 55.2.

Art. 57. *Documentación de los proyectos de urbanización.* — Los proyectos de urbanización, que serán redactados por técnicos de competencia legal, contendrán como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.

- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y detalle.
- Pliego de condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios.
- Estado de mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

CAPÍTULO III

Planes parciales

Art. 58. *Objeto de los planes parciales.* — Los Planes parciales tendrán por objeto desarrollar este Plan General en el suelo urbanizable, mediante la ordenación detallada de una parte de su territorio. En ningún caso podrán modificar las determinaciones del Plan General.

Art. 59. *Contenido de los planes parciales.* — Los Planes parciales contendrán todas las determinaciones y especificaciones que se fijan en la Ley Urbanística de Aragón y en su Reglamento de Planeamiento, artículos 69 a 87 con la documentación que se especifica en los artículos 88 a 95.

Art. 60. *Ámbito de los planes parciales.* — El ámbito de los Planes parciales son los sectores delimitados en el suelo urbanizable.

Art. 61. *Sistemas de actuación.* — La Memoria del Plan General contiene un apartado en el que se especifica el sistema de actuación previsto para el desarrollo de cada sector ordenado mediante Planes parciales, sin perjuicio de que, en los casos en que no esté señalado, sean estos instrumentos de ordenación los que lo fijen.

CAPÍTULO IV

Condicionantes de los servicios urbanos

Art. 62. *Abastecimiento de agua.* — A los efectos del cálculo de nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones de dotación de agua serán de 350 litros por habitante y día, y de 20 metros cúbicos por hectárea y día para la industria.

En los proyectos de urbanización se deberá garantizar para las redes de abastecimiento de agua:

- 1. Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.
- 2. Las instalaciones de abastecimiento deberán contar con los hidrantes y bocas de riego que determinen los Servicios Municipales.
- 3. Las pruebas de las tuberías generales deberán realizarse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, realizándose las obras bajo su supervisión.
- 4. La profundidad mínima de las tuberías generales será de 80 cm.
- 5. El tamaño mínimo de los pozos de registro para llaves de paso será de 1,10 cms de diámetro, siendo las tapas metálicas y de un diámetro mínimo de 60 cm.
- 6. Deberá hacerse una acometida a cada parcela de un diámetro máximo, salvo justificación y posterior aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, de 3/4”.

7. Cada pozo de registro de llaves de paso tendrá un desagüe conectado a la red general de alcantarillado de 40 mm de diámetro.

8. Los puntos bajos de la instalación tendrán un desagüe conectado a la red de alcantarillado de 100 mm de diámetro. El número mínimo de desagües será determinado por los Servicios Técnicos Municipales.

9. Las acometidas particulares a los edificios tendrán junto a su fachada y por la parte de la calle, una arqueta mínima de 30 x 30 cm con tapa metálica registrable, dentro de la cual se situará la llave de paso individual del edificio.

10. En el interior de la finca se habilitará un lugar accesible para instalar los contadores de agua, para poder efectuar su lectura sin necesidad de presencia de vecinos. Caso de ser un grupo de viviendas, se colocará la batería general de contadores correspondiente, con llave de corte general, en un cuarto destinado al respecto, con desagüe sifónico conectado a la red general de saneamiento del edificio.

11. La batería de contadores, al finalizar las obras del edificio, quedará de forma que el agua no pueda pasar a las viviendas o locales, colocándose tapones precintados en la futura ubicación del contador. El propietario del piso o local, para obtener agua, deberá personarse en el Ayuntamiento con el boletín del instalador de la fontanería y darse de alta en el suministro. Cumplido este requisito, se colocará el correspondiente contador.

12. En caso de que en la ejecución del edificio no se hayan cumplido todos los requisitos establecidos en la licencia de obras, no se concederá el suministro de agua hasta que se subsanen todas las deficiencias.

Art. 63. *Saneamiento.* — Todas las conducciones de alcantarillado serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público. A los efectos del cálculo y ejecución de las nuevas redes o ampliación de las existentes, se deberá garantizar:

- 1. El tamaño mínimo de las tuberías de la red general será de 30 cm de diámetro.

2. Caso de ser necesarios, se preverán los aliviaderos correspondientes.
3. La pendiente mínima de las tuberías generales será de 4 por mil (salvo excepciones justificadas) y su profundidad mínima será de 80 cm medidos a su cara superior.

4. Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.

5. Las pruebas de las tuberías generales deberán realizarse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, realizándose las obras bajo su supervisión.

6. El tamaño mínimo de los pozos de registro será de 1,10 metros de diámetro, y contarán con escaleras metálicas cada 25 cm para llegar al fondo de los mismos. La distancia máxima entre pozos será de 40 metros salvo excepciones justificadas. Las tapas serán metálicas y de un diámetro mínimo de 60 cm.

7. Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose como máximo cada 30 metros.

8. Las redes y acometidas no se empalmarán a los pozos de registro formando un salto de agua, sino en la parte inferior para permitir el acceso permanente al fondo de los mismos.

9. Cada finca deberá disponer de una única salida de aguas fecales y pluviales (salvo casos excepcionales en los que den su aprobación los Servicios Técnicos Municipales). Dicha salida contará en la parte interior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en lugar común y accesible, con una arqueta registrable, desde la que en línea recta y con el desnivel oportuno se acometerá a la red de alcantarillado por su parte superior y sin mermarle en nada su sección.

10. En los casos singulares en los que el vertido se realice a fosas sépticas o similares, deberán obtenerse las oportunas autorizaciones sanitarias.

11. Las nuevas redes de saneamiento tendrán carácter unitario, quedando prohibidos los vertidos directos a cauces y la no captación de aguas procedentes de barrancos y acequias.

12. En los núcleos que no tengan red de saneamiento se obligará a instalar fosas sépticas individuales, en tanto en cuanto se construye la red de saneamiento.

13. Quedan prohibidas la lista de sustancias contenidas en las NN.SS.CC. provinciales, en los vertidos a la red de alcantarillado.

14. Los correspondientes Planes especiales y Planes parciales, contendrán la aplicación de la Ordenanza del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado el 5 de junio de 2001 (Orden 1 de octubre del Departamento de Medio Ambiente), calculando las cargas urbanísticas correspondientes.

Nota. — El organismo de la CHE ha informado favorablemente el Plan General de Osera de Ebro.

Art. 64. *Energía eléctrica y alumbrado público.* — La dotación mínima de energía para uso doméstico será de 0,60 kWh por habitante, con un mínimo de 2,5 kWh por vivienda.

Las líneas de distribución para el alumbrado público, electricidad, teléfono y similares, serán subterráneas en el suelo urbano, tendiendo a la sustitución de las líneas aéreas existentes.

En el caso de nuevos trazados de líneas de alta tensión, éstas deberán discurrir por fuera del perímetro urbano.

Art. 65. *Red viaria.* — El sistema viario que se proyecte deberá responder a las siguientes características:

— Todas las vías de circulación que tengan 12 o más metros de anchura dispondrán de unas aceras de 2,75 metros con arbolado, preferiblemente caducifolios.

— Las vías interiores del Casco Antiguo, de una anchura inferior a 5 metros, no dispondrán de aceras, siendo los pavimentos de la calzada adecuados al entorno.

Art. 66. *Tratamiento de residuos.* — Se estudiará el problema de los residuos y basuras con la profundidad que merece este tema para el buen funcionamiento de las comunidades.

Para el cálculo del volumen del vertedero se tomará como aproximación la cantidad de medio kilo de residuos por habitante y día, que equivale a un litro de volumen medio por habitante y día.

Los vertederos de escombros, residuos o basuras se situarán a una distancia no inferior a 1 Km del núcleo de población más cercano, debiendo cumplir toda la normativa vigente en cuanto a situación, condiciones y explotación.

TÍTULO IV

Condiciones generales de la edificación y usos

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Art. 67. *Ámbito de aplicación.*

67.1. Las presentes Ordenanzas, al igual que las restantes prescripciones de las normas, serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificadorio, igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón.

Las Ordenanzas de la Edificación, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la Normativa aplicable existente con anterioridad.

67.2. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o complementando las presentes normas, se atenderán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.

67.3. Las presentes condiciones generales de la edificación, serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación, así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

67.4. Su aplicación e interpretación corresponden al Ayuntamiento de Osera de Ebro.

CAPÍTULO II

Definiciones

Art. 68. *Alineaciones y rasantes.*

68.1. Las alineaciones contenidas en la documentación de las presentes normas, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre las superficies edificables y las que no lo son.

68.2. Alineación oficial exterior o de calle.

Es la línea que separa los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

68.3. Parcela. Es cada una de las unidades físicas continuas en que se divide un suelo.

68.4. Linderos. Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos separando unas de otros.

68.5. Superficie neta de la parcela. Es la superficie que resulta de detracer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión por el planeamiento vigente.

68.6. Parcela mínima. Es la que se establece por el planeamiento, según las zonas, mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente.

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

68.9. Retranqueo. Se define como la distancia entre la línea de fachada y la alineación oficial de la calle.

68.10. Rasantes oficiales. Son las cotas establecidas por el planeamiento con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales (salvo disposiciones en contra) se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

68.11. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías y de los terrenos existentes en la actualidad.

68.12. Plano de rasante inferior del edificio. Es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural del terreno, en el caso de que no estén definidas rasantes oficiales, o con la rasante oficial en el caso de que esté definida.

68.13. Plano rasante del edificio. Es el plano horizontal que pasa por el suelo de la planta baja.

Art. 69. *Superficies.*

69.1. Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones de bajo rasante. A efectos del cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamiento, con régimen de utilización no lucrativo.

69.2. Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados, cerrados lateralmente, computarán como el 100% de su superficie, forjada o cubierta.

69.3. Índice de ocupación. Es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc.

69.4. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

69.5. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

69.6. Fondo edificado o edificable. Es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso. Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior de la misma.

69.7. Fondo máximo edificable. Se entiende como tal el límite máximo por encima del cual no puede edificarse aunque no se agote la edificabilidad del solar.

69.8. Fondo mínimo edificable. Se entiende como tal el límite máximo que puede siempre edificarse en toda la longitud de la fachada, con la altura permitida, aun cuando ello suponga un coeficiente de edificabilidad u ocupación superior a los establecidos en estas normas. De utilizarse esta figura no se permitirá el uso de la entrecubierta.

69.9. Edificabilidad. Es el coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

En el concepto de metros cuadrados edificables se incluyen la planta baja, entreplanta o plantas alzadas y aprovechamiento bajo cubierta, computando superficies construidas.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches.

Tampoco computarán los cuartos de instalaciones y cajas de escalera siempre que se incluyan en los faldones de cubierta.

Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, computarán a efectos de edificabilidad en su totalidad.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerrados por dos o más lados, situadas en entrantes de fachadas, contabilizarán en el cómputo de la superficie edificable.

69.10. Edificabilidad neta. Es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela.

69.11. Edificabilidad bruta. Es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, sector, polígono o unidad de actuación, extendido a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento, excluidos los suelos considerados por los planes como sistemas generales.

Art. 70. *Alturas.*

70.1. Altura máxima visible. Es la magnitud vertical medida en metros entre el plano de cumbrera del edificio, (plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio) y el plano de rasante inferior del edificio (antes definido).

70.2. Altura habitable. Es la magnitud vertical medida en metros desde el plano de rasante del edificio (antes definido), hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.

70.3. Altura en número de plantas. Es el número de plantas habitables del edificio contando como tal la planta baja, las plantas alzadas, y las plantas sitas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal (dejando espacio vertical superior a 1,80 metros).

70.4. Altura de fachada. Se define como la magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en dicha fachada, y la rasante en dicho punto.

Se entiende como línea ficticia de cornisa:

- En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta: la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte superior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.
- En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc.: la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

Art. 71. *Espacios libres de edificación.*

71.1. Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable. Pueden ser abiertos o cerrados.

71.1.1. Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores, o por la adición de patios de parcela.

CAPÍTULO III

Disposiciones comunes

Art. 72. *Plantas de la edificación.* — Se denominará planta baja a aquel nivel de la edificación cuyo suelo se encuentra situado entre 1,20 metros por encima y 1,20 metros por debajo, del plano de rasante inferior del edificio.

Esta planta será obligatoria, siempre que haya más de una, en cualquier tipo de edificación.

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

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

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

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

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

La altura mínima libre en sótanos será de 2,20 de luz, a contar desde el suelo hasta el punto más bajo del techo (bajo jácenas).

En planta baja la altura libre máxima será de 4 metros. La altura mínima será de 3 metros libre entre caras de forjados si su uso es distinto al de vivienda. En caso de destinarse a vivienda, se permitirá una altura libre mínima de 2,50 metros, debiendo estar elevadas como mínimo 20 cm sobre la rasante de la acera, excepto en el caso de rehabilitación de edificios.

Las plantas de piso en general tendrán una altura libre entre suelo y techo mínima de 2,50 metros.

Estas alturas mínimas no serán de aplicación a edificios rehabilitados.

Art. 73. *Forma de medir la altura.*

a) Edificaciones con fachada a una sola vía:

La altura de la edificación se medirá por el punto medio de la rasante del viario tomada en la línea de fachada, si se trata de alineación a vial.

b) Edificación con fachada a dos o más vías que formen esquina o chaflán, con alturas reguladoras distintas para cada calle:

La altura reguladora de la calle de más altura, podrá aplicarse en la calle a que corresponda menor altura, en un fondo máximo de 12 metros desde la esquina o quiebro próximo del chaflán.

c) Con edificación que da frente a dos o más calles que no constituyen esquina o chaflán:

La altura se medirá como si se tratase de edificios independientes, salvo que se produjeran alturas máximas visibles superiores en más de 5 metros a la altura de fachada.

Art. 74. *Construcciones por encima de la altura.* — Por encima de la altura edificable solamente se autoriza la construcción de:

- Cubiertas, con las pendientes y usos bajo las cubiertas admitidas en las normas particulares de cada zona.
- Chimeneas de ventilación, paneles solares e instalaciones al servicio de la vivienda o construcción..
- Cajas de escalera y maquinaria de ascensores, con un máximo de 3 metros. Se englobarán dentro del plano de cubierta permitido.
- Aprovechamiento de entrecubierta para vivienda cuando se indique en la ordenanza de cada zona.

Art. 75. *Patios de parcela.*

75.1. En todo lo referente a patios de parcela (alineaciones, alturas, dimensiones, etc.), se estará a lo que señale la normativa del Gobierno de Aragón, o, en su caso, del Ministerio de Fomento para Viviendas de Protección Oficial.

75.2. Los patios cerrados podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% de la superficie en planta del patio.

75.3. Los patios de parcela abiertos en alguna o algunas de sus caras a espacios libre, viales, o patios de manzana, no están sujetos a las condiciones de superficie mínima. Las paredes de los patios de parcelas abiertas se considerarán como fachadas a todos los efectos.

75.4. Todos los patios deberán tener acceso.

Art. 76. *Entrantes, salientes y vuelos.*

76.1. no se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con vuelos, que se fijan en estas Ordenanzas.

76.2. no se permitirán los vuelos a una altura menor de 3 metros sobre la rasante de la acera.

76.3. Los vuelos deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

76.4. La superficie máxima ocupada en planta por cuerpos volados, balcones y miradores se medirá por la expresión:

$$Sv \text{ max.} = (Lf \cdot n \cdot v) / 2$$

Donde:

- Lf = Longitud de fachada.
- n = Número de plantas de piso.
- v = Vuelo máximo permitido en la zona.

76.5. Sin perjuicio de lo que específicamente se señale en la regulación de Zonas, se obligan en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,60 metros

Art. 77. *Salientes en planta baja sobre las alineaciones.* — En las plantas bajas no se permite la construcción de salientes excepto para decoración de jambas, rejas, mecanismos de toldos, etc., que no deberán sobresalir más de 15 cm.

Se consentirá la colocación de aleros y marquesinas decorativas en instalaciones comerciales, con sujeción al vuelo señalado para balcones en cada zona. Ningún punto del cuerpo volado o de los elementos que puedan colgar de ellos podrá estar a una altura menor de 3 metros.

Los toldos de las tiendas no podrán volar más allá de la anchura de la acera menos 20 cm. Las barillas de estos toldos estarán, en su punto más desfavorable, a una altura mínima de 2,30 metros sobre la rasante de la acera.

Art. 78. *Vuelos en edificios rehabilitados.* — Cuando se restaure, rehabilite o renueve un edificio existente, éste podrá conservar su volumen edificado actual, pudiendo conservar los cuerpos volados existentes aun cuando no se adapten a las presentes Ordenanzas.

Art. 79. *Fachadas y medianerías.*

79.1. Las traseras y fachadas posteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de la fachada principal.

79.2. Las medianerías vistas deberán tratarse en forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

79.3. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada o plaza, vía pública, parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de Reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

79.4. Cuando por diferencias de altura definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

79.5. Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obra de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto, incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras los gastos que ocasione dicho tratamiento.

Art. 80. *Aparcamientos.*

80.1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obras el número de plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante, excepto en las zonas denominadas como casco antiguo.

80.2. Cuando se trate de obras de reforma o reestructuración, los aparcamientos podrán no disponerse.

80.3. Cuando la parcela sea claramente inaccesible al vehículo, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma; ello será justificado mediante el preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

80.4. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán:

— Una plaza por cada vivienda o apartamento como mínimo.

— Una plaza por cada diez plazas o 100 metros cuadrados construidos de uso hotelero o sanitario como mínimo.

— Una plaza por cada cinco empleados o 100 metros cuadrados construidos de uso comercial o industrial como mínimo.

En los casos en que el número de plazas de aparcamientos se especifiquen en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos a la misma.

Si se habilitan garajes en sótano, deberá disponerse una zona llana de 5 metros de profundidad entre la alineación y el inicio de la rampa.

CAPÍTULO IV

Condiciones generales de los usos

Art. 81. *Clasificación de usos.*

Los usos posibles de la edificación se clasifican en:

- Uso de vivienda.
- Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- Uso de industria, agropecuario y almacenes.
- Uso comercial, de oficinas y hostelería.
- Uso público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religiosos y espectáculos.

Art. 82. *Viviendas.*

82.1. Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otro, con acceso exclusivo desde la vía pública.

82.2. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con accesos comunes para varias residencias.

82.3. Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, no mayor de 45 metros cuadrados útiles.

82.4. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:

- Tener huecos a una calle, plaza o jardín público.
- Satisfacer la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 4 metros a la que recaigan habitaciones vivideras.

82.5. Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla las condiciones anteriores; sólo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar más su situación de vivienda interior.

82.6. no se permitirán viviendas en sótano.

82.7. Las condiciones espaciales de diseño, dimensiones mínimas para cada programa y habitación, cualidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, iluminación, medidas contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas por las normas de diseño para Viviendas de Protección Oficial y demás disposiciones vigentes sobre la materia, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas. Se exceptuarán las viviendas a rehabilitar o restaurar.

82.8. Deberán preverse condiciones suficientes para el uso correcto y apropiado de la vivienda por parte de los ciudadanos minusválidos, físicos o sensoriales, cumpliéndose la normativa aplicable en cada momento de supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 83. *Garaje. Aparcamiento. Servicios del automóvil.*

83.1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

83.2. Se denominan estaciones de servicio a los establecimientos de expenduría de carburantes para vehículos.

83.3. Se consideran talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles. A los talleres del automóvil les será de aplicación la normativa referente a uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

83.4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

83.5. Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamiento, en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.

83.6. Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública.

Art. 84. *Industria. Almacenes.*

84.1. El uso industrial se clasifica en:

- Taller familiar-artesano.
- Pequeña industria.
- Industria ligera.
- Industria pesada.

84.2. Taller familiar-artesano. Se caracteriza esta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

Condiciones:

— Potencia máxima: 8 CV.

— Superficie máxima: 200 metros cuadrados.

— Ruido máximo: 30 dB.

— Número máximo de operarios: 20.

Es compatible con el uso residencial, en planta baja o piso.

84.3. Pequeña industria. Comprende pequeñas industrias, que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvos u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

Condiciones:

— Potencia máxima: 12 CV.

— Superficie máxima: 500 metros cuadrados.

— Ruidos máximos: 35 dB.

Es compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana, o parcelas interiores.

84.4. Industria ligera. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos, pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

Condiciones:

— Potencia máxima: 150 CV.

— Ruido máximo: 45 dB.

84.5. Industria pesada. Se trata de industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones y vertidos de gases, líquidos o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones:

— Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre: Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

— Ley 38/1972, de 22 de diciembre, sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

— Decreto 833/1975, de desarrollo de la Ley 38/1972, sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

— Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

Y también a cualquier otra disposición concordante.

Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos o zonas específicas.

Art. 85. *Comercial, oficinas, hostelería.*

85.1. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67 y 97, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

85.2. Los comercios al por mayor (rúbrica 61 y 62 CNAE), serán asimilados a la categoría de pequeña industria, o industria ligera del artículo 83, 3 y 4.

85.3. Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 75, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 91 de la CNAE).

85.4. Uso hostelería. Se divide en dos grupos:

a) Servicios de restaurante, cafés, etc., con o sin espectáculos (rúbrica 65 de la CNAE).

b) Servicios de hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rúbrica 66 CNAE). Por constituir un uso público es protegido, en general, allí donde existe actualmente.

85.5. Los locales destinados a uso comercial de oficinas, o de hostelería, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en la circular 10/1976 de la Dirección General de Medicina Preventiva (registro de salida 16/2/76).

85.6. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por el Ministerio correspondiente; el edificio sujetará en cuanto a volumen, alineación, voladizos, etc., a la Ordenanza de la Zona correspondiente.

Art. 86. *Uso público.*

86.1. En este uso genérico, se señalan los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente, dominio privado comunitario), que comprende exclusivamente:

- Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
- Zonas deportivas de recreo y expansión.
- Centros culturales y docentes.
- Centros sanitario-asistenciales.
- Centros religiosos.
- Espectáculos en general.
- Servicios administrativos.

86.2. Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines incluidos como Sistema General y señalados con este fin, serán necesariamente de dominio y uso público.

86.3. El Ayuntamiento señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en las normas), el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en las normas para uso de dotaciones y equipamientos comunitarios, según las dimensiones y características de la zona completa y las oportunidades, necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.

86.4. Espacios libres. Espacios con carácter de uso público, destinado a caminar, circular, pasear, estar, etc., quedando incluidos en estos conceptos los parques, paseos, calles, plazas, zonas de juego, etc.

Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.

86.5. Zonas deportivas. Se consideran así los campos de deportes en todos sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular o público. Sus instalaciones se atenderán a las disposiciones dictadas por el Ministerio de Cultura.

86.6. Centros culturales. Se considerarán incluidos en los mismos, los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, del tipo de centros cívicos, salas de reunión, hogares de juventud, biblioteca, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cineclubs, teatro de aficionados, tele-clubs, etc.

Condiciones. Cumplimentarán las establecidas para los usos de comercio, industria, vivienda y espectáculos que le fueran de aplicación.

86.7. Centros docentes. Incluye los espacios, edificios y locales, destinados a funciones docentes, que se consideren de obligatoria determinación en los planes.

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia sobre el particular.

86.8. Centros sanitario-asistenciales. Corresponden a los edificios o instalaciones destinadas al tratamiento y alojamiento de enfermos, y los dedicados a prestar servicio a aquellas personas que por su carácter y situación lo requieran. Se clasifican de la siguiente manera:

- a) Equipamiento asistencial: guarderías, residencias de ancianos.
- b) Equipamiento sanitario:
 - Centros de higiene y dispensarios locales.
 - Centro sanitario subcomarcal, ambulatorios, policlínicas.

Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia.

86.9. Centros religiosos. Comprende los edificios destinados a culto religioso o de vida conventual.

Condiciones. Cumplirán las establecidas para los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.

86.10. Espectáculos en general. Corresponden a este uso los locales destinados al público con fines de cultura y recreo (bailes, recitales, etc.).

Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos.

86.11. Centros administrativos. Se incluyen dentro de este uso los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones, que podemos reagrupar bajo los siguientes epígrafes:

- a) Servicios administrativos:
 - Ayuntamiento.
 - Juzgado.
- b) Servicios de orden:
 - Cuartel de la Guardia Civil.
- c) Servicios de higiene y prevención:
 - Servicio de recogida y eliminación de residuos.
 - Matadero.
- d) Otros.

Condiciones: Cumplirán las establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

CAPÍTULO V

Condiciones de seguridad e higiene en las instalaciones

Art. 87. *Condiciones generales.* — En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, condiciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley del Medio Ambiente Atmosférico, del Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y demás disposiciones complementarias.

Art. 88. *Servicios en locales públicos.* — Se observará la Circular 10/1976 de la Dirección General de Sanidad, Subdirección General de Medicina Preventiva, sobre servicios higiénicos de los lugares públicos.

Art. 89. *Supresión de barreras arquitectónicas.*

89.1. Todos los lugares de uso público (supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.), tendrán previstos en sus elementos de uso común (tales como accesos, urinarios, ascensores, etc.), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.

89.2. Asimismo, en todos los edificios de viviendas en pisos o colectivas, se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos bastantes, que eliminen las barreras arquitectónicas.

89.3. Además se estará a lo dispuesto por la normativa aplicable sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos.

Art. 90. *Normativa específica de la edificación.*

90.1. En virtud del Real Decreto 1650/77, de 10 de junio (BOE 9/7/77), son normas de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación, las llamadas normas básicas de la edificación.

90.2. Las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE), serán de aplicación recomendable en todo aquello que, por sus condiciones materiales y tecnológicas, no altere la naturaleza de la edificación tradicional de Osera.

90.3. Energía solar. Se observará la norma sobre colectores planos del I.P.P.V. de 15/7/82.

TÍTULO V

Normativa específica en suelo urbano consolidado

CAPÍTULO I

División en zonas

Art. 91. *División en zonas homogéneas.* — A efectos de aplicación de las presentes normas urbanísticas, se ha dividido el suelo urbano consolidado en las siguientes zonas:

- Zonas residenciales:
 - Zona A1. Residencial Casco Antiguo.
 - Zona A2. Residencial ensanche.
 - Zona A3. Residencial extensivo.
- Zonas servicios terciarios, hoteleros y servicios de carretera: Zona B1. Servicios terciario (El Portal). Zona Industrial.
- Zona C. Industrial. Zonas deportiva y equipamiento. Zona D. Deportiva y equipamiento.
- Zonas verdes y espacios libres. Zona ZV. Zonas verdes y espacios libres.

CAPÍTULO II

Zona A1. Residencial Casco Antiguo

Art. 92. *Ambito de aplicación.* — Comprende el casco histórico de la villa, construido hasta el siglo pasado, en torno a la plaza de España y calles Aragón, Zaragoza, San Jorge y Ramón y Cajal.

Art. 93. *Condiciones de uso.* — Los usos permitidos serán los siguientes:

- Uso residencial unifamiliar y colectivo.
- Garajes y almacenes.
- Administrativo y oficinas.
- Religioso.
- Cultural, deportivo y de enseñanza.
- Sanitario.

Se prohíben los usos agrícolas y ganaderos molestos, debiéndose ir progresivamente a la erradicación de los existentes.

Las zonas señaladas como equipamiento se mantendrán como tales.

Art. 94. *Condiciones de volumen.*

94.1. Como norma general deberán mantenerse las edificaciones existentes. Para las actuaciones de nueva planta deberá justificarse la inexistencia, ruina o inadecuación de la edificación actual. Estas actuaciones de nueva planta se ajustarán a las siguientes condiciones:

94.2. Tipología edificatoria. Será de manzana cerrada. Las líneas de fachada de la edificación se alinearán hasta las lindes de parcela.

94.3. Parcelación. Para modificar la parcelación actual será necesaria la previa obtención de licencia de parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle.

94.4. Alineaciones. Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente. En

los casos en que se modifica la alineación existente, se señala explícitamente en los Planos de Ordenación.

94.5. Ocupación. La ocupación en plantas bajas podrá ser del 100% de la parcela. En plantas alzadas la ocupación vendrá determinada por el fondo máximo.

94.6. Parcela mínima. Se establece una parcela mínima de 40 metros cuadrados para vivienda, debiendo en todo caso poseer un frente de fachada igual o superior a 4 metros.

94.7. Edificabilidad. La edificabilidad neta máxima será de 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

94.8. Fondo máximo. Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada.

94.9. Fondo mínimo. Se establece un fondo mínimo de 10 metros, que podrá ser siempre edificado aun cuando se sobrepase la edificabilidad máxima permitida.

94.10. Alturas. La altura habitable máxima será de tres plantas, equivalentes a 9,50 metros.

94.11. Construcciones por encima de la altura máxima. Cubiertas según condiciones estéticas, chimeneas, depósitos de agua y cajas de escalera y ascensor.

La pendiente máxima de la cubierta será de 35°, y la mínima de 17° en todos sus tramos, debiendo quedar en su totalidad englobada dentro del plano a 35° trazado desde la línea de arranque de cubierta.

Los aleros no presentarán frentes verticales potentes.

Por encima del plano de 35° solo se permite la construcción de chimeneas de ventilación e instalación de antenas. Se permiten también paneles de captación de energía solar que deberán integrarse en lo posible en la arquitectura del edificio, según las condiciones que siguen.

En caso de aprovechamiento de cubierta se podrán únicamente construir ventanas inclinadas tipo "Velux".

94.12. Vuelos. En calles de anchura mayor de 5 metros se permiten, además de los aleros, el vuelo de los balcones con un máximo de 0,50 metros.

Para los vuelos se estará a lo dispuesto en los artículos 76 y 78.

Art. 95. *Condiciones estéticas.*

Dentro del entorno urbano, dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes. Para ello se señalan las disposiciones siguientes para los proyectos de Ejecución de obras de nueva planta.

a) El acabado de las fachadas será de revoco de mortero, pintado en tonos terrosos claros como hueso, crema u ocre claro.

También se consentirán fachadas de ladrillo siempre y cuando tengan las características del tradicional aragonés, presente en la fachada de la iglesia, es decir, de color ocre, tomado con yeso o mortero de cal, nunca de cemento, agramilado a la forma tradicional, y con las jambas de las ventanas enlucidas y recercadas con yeso en su color natural o pintadas al mazarrón o azulete.

Se consideran fachadas tanto las que dan a la vía pública como las que recaen en espacios interiores de parcela con vistas desde la vía pública.

b) Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos armonicen con los existentes, debiendo tener proporciones verticales o como máximo el cuadrado.

c) Las carpinterías, barandillas y contraventanas armonizarán con las tradicionales.

d) Las paredes medianeras, o la parte de las mismas, tanto propias como vecinas, que queden al descubierto una vez terminada la edificación deberán ser acabadas como fachadas en todos los casos por el promotor de la obra.

e) El muro de cerramiento que linde con vial o espacio público deberá ser opaco y no podrá ser inferior a 1,20 metros de altura ni superior a 2 metros. El resto de la parcela deberá cerrarse asimismo con muro opaco.

f) Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada. no podrán ser totalmente diáfanos, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos. En los edificios de varias plantas no se admitirán plantas bajas de una altura mayor de 3,50 metros de suelo a techo, llevando los dinteles de los huecos a 3 metros de altura máxima.

g) Deberá utilizarse como material de cubierta la teja curva y la teja de hormigón de tonos terrosos y rojizos.

h) El alero será obligatorio. Será de hormigón, teja, ladrillo o de canetes de madera. De 40 a 90 c. no presentará frentes verticales potentes.

Las canales tendrán bajantes que desaguarán al alcantarillado.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en todo caso deberán tener tratamiento formal que no desentone del conjunto.

i) Las todas las intervenciones en las parcelas y edificios comprendidos en la delimitación de bien de interés cultural llevado a cabo por el Gobierno de Aragón en la zona de entorno de la Iglesia Parroquial deberán obtener la oportuna autorización del órgano autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

Art. 96. *Edificaciones existentes.*

96.1. Los edificios existentes podrán rehabilitarse manteniendo las alturas y volúmenes existentes, sin que sean consideradas como fuera de ordenación en el caso de sobrepasar los límites señalados en estas Ordenanzas.

En caso de reforma, a fin de conservar lo mejor posible el carácter del pueblo y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones vigentes:

a) No se permiten reformas que alteren el carácter original de la fachada, tendiéndose a la reutilización de los vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio.

b) No se permiten alteraciones en las texturas de los muros de fachada fuera de la recuperación de la original.

c) Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos.

d) Si se hiciera precisa la apertura de nuevos huecos, se observarán las prescripciones para obras nuevas.

CAPÍTULO III

Zona A2. Residencial ensanche

Art. 97. *Ambito de aplicación.* — Comprende el resto de terrenos clasificados de suelo urbano, en torno al Casco Antiguo. Una parte de ellos están consolidados por la edificación y otros, vacíos urbanos, constituyen ámbitos de desarrollo.

Art. 98. *Condiciones de uso.* — Los usos permitidos serán los siguientes:

— Uso residencial unifamiliar y colectivo.

— Hotelero.

— Garajes y almacenes.

— Administrativo y oficinas.

— Religioso.

— Cultural, deportivo y de enseñanza.

— Sanitario.

— Espectáculos.

— Pequeña industria en planta baja.

Se prohíben los usos agrícolas y ganaderos, salvo almacenes y garajes compatibles con el uso residencial.

Será obligatoria la provisión de plazas de aparcamiento según se indica en el artículo 80.

Art. 99. *Condiciones de volumen.*

99.1. Tipología edificatoria. Será de manzana cerrada, aunque se admiten retranqueos si se cuidan las fachadas al descubierto. En general las líneas de fachada de la edificación se alinearán hasta las lindes de parcela.

99.2. Alineaciones. Con carácter general, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente. En los casos en que se modifica la alineación existente, se señala explícitamente en los Planos de Ordenación.

99.3. Ocupación. La ocupación en plantas bajas podrá ser del 75% de la parcela. En plantas alzadas vendrá determinada por el fondo máximo edificable.

99.4. Parcela mínima. Se establece una parcela mínima de 120 metros cuadrados para vivienda, debiendo en todo caso poseer un frente de fachada igual o superior a 4 metros.

99.5. Edificabilidad. La edificabilidad neta máxima será de 2 metros cuadrados/metro cuadrado.

99.6. Fondo máximo. Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada.

99.7. Fondo mínimo. Se establece un fondo mínimo de 10 metros, que podrá ser siempre edificado aun cuando se sobrepase la edificabilidad máxima permitida.

99.8. Alturas. La altura máxima en número de plantas será de tres plantas.

La altura máxima de fachada será de 9,50 metros contados a la cara inferior del forjado superior.

La altura máxima visible será de 11,50 metros.

99.9. Construcciones por encima de la altura máxima. no se permite el aprovechamiento de la entrecubierta. Para su uso residencial, deberá edificarse con altura habitable de 9,50 metros y una altura de fachada de 9,50 metros. Le serán de aplicación las demás condiciones establecidas en el artículo 94.10 para el Casco Antiguo.

99.10. Vuelos. En calles de anchura igual o menor a 8 metros y mayor de 5 metros se permiten, además de los aleros, el vuelo de los balcones con un máximo de 0,50 metros.

En calles mayores de 8 metros, se permite además el vuelo de miradores hasta un máximo de 0,80 metros.

Para los vuelos se estará a lo dispuesto en los artículos 76 y 78.

Art. 100. *Condiciones estéticas.*

a) Las fachadas serán de ladrillo caravista o bien irán enlucidas, revocadas o pintadas en tonos terrosos u ocre.

b) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

c) Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos armonicen con los existentes debiendo tener preferentemente proporciones verticales.

d) Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en todo caso deberán tener tratamiento formal que no desentone del conjunto.

CAPÍTULO IV

Zonas A3. Residencial extensivo

Art. 101. *Ambito de aplicación.* — Tejidos urbanos adecuados para la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, adosada o en hilera.

Art. 102. *Condiciones de uso.* — Los usos permitidos serán los siguientes:
Residencial: vivienda unifamiliar
Industrias y Almacenes: artesanas y almacenes con los siguientes límites máximos: potencia 30 HP con superficie de 300 metros cuadrados. Siempre que su tratamiento arquitectónico sea el de edificio residencial y no de nave industrial.

Hotelero: permitido sin limitaciones.
Comercial: sin limitaciones en planta baja.
Oficinas: sin limitaciones.
Salas de reunión (espectáculos religiosos, culturales): sin limitaciones.
Prohibidos: bares con música, los disco-bares y las discotecas.
Asistencial: sin limitaciones.
Deportivo: sin limitaciones. Puede destinarse la totalidad de la parcela.
Sanitario: sin limitaciones.
Garaje-estacionamiento: limitado a vehículos de peso total máximo autorizado menor de 7 Tm.
Zonas verdes y espacios libres: sin limitaciones.
Será obligatoria la provisión de plazas de aparcamiento según se indica en el artículo 80.

Art. 103. *Condiciones de volumen.*
103.1. Tipología edificatoria. Vivienda unifamiliar, exenta, pareada, doblemente pareada, en hilera o en grupo de unifamiliares.
103.2. Alineaciones y retranqueos. Se exigen los siguientes retranqueos: 3 metros a linderos y alineaciones.
103.3. Ocupación. 70% en baja - 50% en altura.
103.4. Parcela mínima. Anchura mínima de fachada 8 metros y 200 metros cuadrados de superficie.
103.5. Edificabilidad. La edificabilidad neta máxima será de 0,80 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta.
103.6. Alturas. 2 plantas más entreplanta, con 6,5 metros de altura.
Art. 104. *Condiciones estéticas.*
a) Las fachadas serán de ladrillo caravista o bien irán enlucidas, revocadas o pintadas en tonos terrosos u ocres.
b) Las paredes que hayan de quedar vistas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
c) Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos armonicen con los existentes debiendo tener preferentemente proporciones verticales.

CAPÍTULO V
De equipamiento y deportivos

Art. 105. *Ámbito de aplicación.* — Los edificios de uso dotacional señalados en el plano se adaptarán a las Ordenanzas de la zona en que estén inmersos.
Art. 106. *Condiciones de uso.*
Los usos permitidos serán:
— Uso deportivo.
— Uso hostelero, tipo restaurante y cafetería.
— Uso cultural, educativo o sanitario.
— Uso administrativo.
— Uso religioso.
— Garajes y aparcamientos.
Art. 107. *Condiciones de volumen.*
107.1. Ocupación. 75% sobre la totalidad de los terrenos.
107.2. Edificabilidad. La edificabilidad bruta será de 1,50 metros cuadrados/metro cuadrado.
107.3. Altura máxima. 3 plantas. 10 metros, excepto casos especiales de utilidad pública, en los que se permitirá que sobrepasen esta altura.

CAPÍTULO VI
Zonas verdes

Art. 108. *Ámbito de aplicación.*
Comprende los terrenos destinados a este uso en la zona comprendida entre el camino Bajo de Aguilar y el Ebro por un lado, y la zona así calificada al otro lado del río.
Art. 109. *Condiciones de uso.*
El único uso permitido será el de esparcimiento por lo que las edificaciones que pudiesen realizarse serán destinadas a este fin. Se conservará el arbolado existente o se repoblará con especies autóctonas a fin de preservar la imagen tradicional de la ribera del Ebro.
Art. 110. *Condiciones de volumen.*
110.1. Ocupación. La ocupación máxima será del 2% sobre el total de los terrenos.
110.2. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 0,02 metros cuadrados/metro cuadrado.
110.3. Altura máxima. 1 planta.

TÍTULO VI
Normas específicas de aplicación en suelo urbano no consolidado

CAPÍTULO I
General

111. *División en ámbitos.* — Se corresponde con los terrenos que están siendo objeto de desarrollo pero aún no han alcanzado el grado de urbanización

necesario para ser considerados como solares. En concreto, son clasificados como suelo urbano no consolidado los incluidos en el Polígono Industrial El Vedadillo, los incluidos en la Unidad de Ejecución UE-1 y los incluidos en las cuatro urbanizaciones irregulares (Vedadillo, Arenal Norte, Arenal Sur y Mezquita) y los pertenecientes a espacios terciarios que no han culminado su proceso de gestión urbanística (San Gabriel, Mirador y Adelfas).

111 bis. Afección del AVE
El único suelo calificado como urbano (no consolidado) por el Plan General, próximo al corredor del AVE, es el sector A8, denominado “La Mezquita”. En dicho sector, la zona de servidumbre será una franja de 25 metros de ancho, para no alterar el régimen de autorizaciones para la realización de obras de urbanizaciones y edificación en la zona de servidumbre del sistema ferroviario, tal y como se indica en el informe del GIF de junio de 2.004.
De existir un suelo urbano en la zona de servidumbre del Sistema Ferroviario, se deberá de contemplar y estudiar la necesidad de ejecutar un nuevo cerramiento lateral de protección de la infraestructura ferroviaria, con la adecuada topología que garantice la seguridad de la línea ferroviaria, la reposición de cualquier elemento de la infraestructura que pudiera verse afectado y las necesidades exigidas para el futuro uso de los terrenos inmediatos al ferrocarril, siendo imputable el coste de los mismos al promotor o solicitante.
*Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1211/1.990, de 28 de septiembre (LOTT).
*Ley 16/1987, artículo 168.1 b), y Ley 25/1.988, art. 21.1.
*Artículo 280 del BOE de octubre de 1990, Policía de Ferrocarriles.
*Ley 6/1993, de Carreteras de Aragón.

CAPÍTULO II
Suelo industrial incluido en el Plan parcial El Vedadillo. Zona C-1.

112. *Zona del polígono industrial El Vedadillo.* — Se recoge como normativa aplicable las ordenanzas urbanísticas del Plan parcial del polígono industrial El Vedadillo, aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Osera de Ebro de fecha 24 de marzo de 2000.

CAPÍTULO III
Suelo residencial incluido en los sectores ocupados por urbanizaciones irregulares y en los sectores de uso terciario

113. *Definición.* — Corresponden a suelos en los que se proyectan nuevos tejidos pendientes de ordenación, siempre teniendo en cuenta y partiendo de lo existente, mediante un Plan especial de reforma interior, y de la gestión consiguiente.
Se adjunta a las normas una ficha por cada área integrada, en la que se concreta el aprovechamiento medio del ámbito y la ordenación concreta del espacio edificable.
Se indican también en la ficha la finalidad y los objetivos concretos de la ordenación en cada ámbito de suelo con esta calificación, y, en las áreas en que resulte procedente con vistas a la futura coherencia con el entorno edificado, se representan ordenación urbanísticas orientativas, en las que en ocasiones se señalan determinaciones vinculantes.
114. *Edificabilidad.* — La definición se rige por un índice de edificabilidad uniforme que se aplica sobre superficie bruta del sector.
115. *Tipo de edificación y los usos principales.* — El tipo de ordenación de la edificación y los usos principales, compatibles o complementarios, viene determinado en cada una de las fichas de los sectores.
116. *Condiciones generales de la ordenación.*
116.1. Cada ámbito se desarrollará mediante un Plan especial, en el que se contendrán todas las previsiones relativas a la ordenación urbanísticas pormenorizadas en concordancia con el tejido urbano de remate, con satisfacción de las condiciones expresadas en estas normas y en la ficha aneja del área correspondiente, y de acuerdo con las funciones de equipamiento, sutura y remate requeridas en esta zona.
116.2. El Plan especial ordenará la edificación mediante la asignación de una regulación urbanística acorde con la finalidad y objetivos asignados al ámbito, justificando cada una de las determinaciones que en el mismo se recojan relativas a las cesiones, previsión de viviendas protegidas o cualesquiera otras.
116.3. Habida cuenta el origen, proceso de creación y circunstancias especiales de cada una de estas áreas, no se exigirá el cumplimiento de las cesiones de terrenos dotacionales que se establecen en la normativa aplicable para esta clase de suelo siempre que el Plan especial que desarrolle el ámbito justifique adecuadamente los motivos de dichas exenciones.
116.4. El Plan especial calificará los suelos destinados a viario y dotaciones públicas y fijará el carácter público o privado de éstos.
116.5. Se procurará que los espacios libres se sitúe en forma concentrada y accesible, asociados a las calles en forma de plazas, paseos arbolados y otras disposiciones análogas.

TÍTULO VII
Normas específicas de aplicación en suelo urbanizable

CAPÍTULO I
Introducción

Art. 117. *Ámbito de aplicación.* — Comprende los terrenos que el presente Plan General declara aptos para ser urbanizados. Se sitúan al este y oeste del núcleo de Osera.

	Metros cuadrados
A9, SUD. RESIDENCIAL , CN-II, KM 352,000	49.426
A10, SUD. RESIDENCIAL, CN-II, KM 352,500	41.278
A11, SUD. RESIDENCIAL, CN-II, KM 353,000 (El Carrizal)	25.591
A12, SUD. RESIDENCIAL, CN-II, KM 354,500 (El Vedadillo)	130.344
B5, SUD. TERCARIO, CN-II, KM 350,500	63.992
C2, SUD. INDUSTRIAL , CN-II, KM 355,200	457.476
TOTAL: 76,81 Has	768.107

Las superficies indicadas, tanto en estas normas como en los Planos y Memoria, son aproximadas. Se actuará siempre sobre las superficies medidas realmente.

Las diferencias de superficie resultantes de una medición sobre el terreno no supondrán una variación del aprovechamiento medio. En cualquier caso, se establece un límite del 5% en las diferencias de superficie resultantes de una medición sobre el terreno.

Art. 118. *Definiciones y régimen general.*

118.1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos a los que este Plan General declare como tal por no reunir los requisitos legales establecidos para el suelo urbano y el suelo no urbanizable.

118.2. Constituyen el suelo urbanizable delimitado los suelos urbanizables previstos por el Plan para su urbanización prioritaria.

Este Plan General establece todas las determinaciones necesarias para el desarrollo de estos ámbitos y delimita los oportunos sectores.

118.3. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

118.4. El régimen del suelo urbanizable es el establecido para esta clasificación en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (artículos 26 a 31 y concordantes) y en los reglamentos de la ley, completados por lo dispuesto en estas normas.

Art. 119. *Desarrollo del suelo urbanizable.*

119.1. Su desarrollo se efectuará mediante planes parciales.

119.2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (artículos 44 a 48), en sus reglamentos y en las presentes normas.

Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en sus artículos 51, 52 y concordantes, en sus reglamentos y estas normas.

119.3. Los propietarios de suelos clasificados como urbanizables delimitados están obligados a presentar a trámite los proyectos de planes parciales de sus sectores en el plazo máximo de cuatro años. En los planes parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

119.4. Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación de uno o varios sectores.

119.5. En el desarrollo de los planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

119.6. En el desarrollo de los planes parciales en suelo urbanizable se tendrá que tener en cuenta lo siguiente:

De existir un suelo urbano en la zona de servidumbre del Sistema Ferroviario, se deberá de contemplar y estudiar la necesidad de ejecutar un nuevo cerramiento lateral de protección de la infraestructura ferroviaria, con la adecuada topología que garantice la seguridad de la línea ferroviaria, la reposición de cualquier elemento de la infraestructura que pudiera verse afectado y las necesidades exigidas para el futuro uso de los terrenos inmediatos al ferrocarril, siendo imputable el coste de los mismos al promotor o solicitante.

En los planes parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable, cuyo ámbito de actuación se sitúe en los terrenos próximos al ferrocarril, se deberá de contemplar una regulación y estudio de la permeabilidad de accesos a las nuevas zonas planificadas en el nuevo planeamiento, respetando siempre las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria.

*Ley 16/1987 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1211/1.990, de 28 de septiembre (LOTT).

*Ley 16/1987, artículo 168.1 b), y Ley 25/1988, art. 21.1.

*Artículo 280 del BOE de octubre de 1990, Policía de Ferrocarriles.

*Ley 6/1993, de Carreteras de Aragón.

CAPÍTULO II

Régimen del suelo urbanizable delimitado

Art. 120. *Régimen en ausencia de Plan parcial aprobado.* — En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en el artículo 30.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para la realización de usos del suelo y de obras cuyas características intrínsecas acrediten manifiestamente su carácter provisional, que no estén prohibidos por el Plan y que, en todo caso, deberá cesar y ser desmontadas o demolidas sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las condicio-

nes indicadas, aceptadas expresamente por le propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Art. 121. *Delimitación de sectores.*

121.1. El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan parcial en el suelo urbanizable delimitado.

121.2. Los límites de los sectores del suelo urbanizable delimitado son los representados en los planos de calificación y regulación del Plan General.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través de los planes parciales en los casos siguientes:

a) Colindancia con suelos de sistemas generales ejecutados o no asignados al sector.

b) Adaptación de situaciones de hecho tales como el ajuste a los límites de las distintas clases de suelo, a las áreas edificadas del suelo urbano, a accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral, u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del Plan General con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o menos de un 5% con respecto a la superficie considerada por el Plan General. Estas concreciones o reajustes no podrán suponer la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

Art. 122. *Delimitación de los sectores con vías de comunicación.* — En la delimitación de los sectores con vías de comunicación se seguirán las siguientes normas:

a) Cuando la vía esté ejecutada, el límite del sector se hará coincidir con el límite del dominio público, correspondiente al suelo ya obtenido para la ejecución de la vía, sin perjuicio de que la ordenación contenida en el planeamiento de desarrollo y la edificación de los terrenos mantenga las distancias que resultes exigibles.

b) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección esté comprendida en el sector o asignada a él, se computará como parte del sector la superficie correspondiente a la franja asignada.

c) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección no esté comprendida en el sector o asignada a él, el Plan parcial hará una estimación, aún aproximada, de los terrenos cuya ocupación vaya a ser necesaria para la vía, basado en los estudios de su trazado o informativos que pudieran existir, o bien en los que el propio Plan parcial realice, tomando su límite como límite del sector.

En este caso, el instrumento de gestión que posteriormente desarrolle el Plan parcial establecerá un área de suelo edificable específicamente destinada a las compensaciones de suelo de sistemas que pudieran derivarse de ajustes posteriores a la aprobación del Plan parcial.

Art. 123. *Aprovechamiento medio.*

123.1. El aprovechamiento medio de un sector del suelo urbanizable es el resultado de dividir 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 urbanístico objetivo indica la superficie construable de que es susceptible la edificación privada, medida en metros cuadrados de la edificación que esté considerada como característica en cuanto a uso y tipología, tras haber convertido a dicha unidad de medida la superficie construable de otros usos o tipologías distintas mediante los coeficientes establecidos por estas normas.

A efectos de cálculo del aprovechamiento medio, la superficie del sector comprenderá el suelo correspondiente a los sistemas generales incluidos en la delimitación del sector o adscritos a él para su obtención.

123.2. Se define como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado el resultado de dividir por la superficie de todo el suelo así clasificado por el Plan General, que no esté en proceso de ejecución en el momento de su entrada en vigor, la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el Plan a los distintos sectores que constituyen dicha clase de suelo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás, e incluyéndose en el denominador los sistemas generales con esta clasificación que estén comprendidos en la delimitación de los sectores o adscritos a ellos para su obtención.

A tal efecto, los aprovechamientos de los sectores, homogeneizados conforme al apartado precedente, se ponderan en cada sector conforme a las presentes normas, atendiendo a sus particulares circunstancias urbanísticas.

123.3. 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 resultante de aplicar a la superficie aportada el 90% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

En los instrumentos de gestión, dicho aprovechamiento, correspondiente a una superficie construable homogeneizada respecto al uso y tipología de referencia y ponderada respecto a los sectores, se transformará en aprovechamiento real efectuando las conversiones inversas correspondientes al sector y a la gama de usos o tipologías en que se le adjudique su derecho edificable.

Cuando no se aplique la expropiación, formarán parte de la comunidad reparcelatoria los titulares de los suelos de sistemas generales que hayan de obtenerse mediante adjudicación de aprovechamiento en la unidad de ejecución.

123.4. El resto de aprovechamiento urbanístico que resulte de detraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá a la Administración.

123.5. Los planes parciales podrán reservar un máximo del 20% del aprovechamiento urbanístico objetivo, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Art. 124. *Condiciones de los sectores.*

124.1. El Plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o tipología y de ponderación de sectores.

124.2. Los planes parciales podrán reservar un máximo del 20% del aprovechamiento urbanístico objetivo, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, debiéndose en estos instrumentos de desarrollo determinarse qué cuantía de dicha reserva se dedica a cada una de las situaciones específicas de viviendas protegidas.

124.3. La cuantificación de la edificación posible en cada uso y de los sistemas generales exteriores que pueden asignarse a cada sector se establece en los correspondientes cuadros de este Plan General.

Art. 125. *Condiciones de ordenación del suelo urbanizable delimitado.* — En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad de la ordenación respecto al suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos y exigencias globales de la ciudad.

Se cuidará, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, previendo la futura conexión de las dos clases de suelo.

Art. 126. *Ordenación de las zonas verdes y espacios libres.* — Los terrenos calificados como zonas verdes y espacios libres en los planes parciales deberán de cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 5 de marzo, Urbanística de Aragón).

Como criterios orientativos para la situación y características de dichos espacios se procurará que los mismos estén interrelacionados entre sí, de manera que formen un sistema que permita su adecuado uso y accesibilidad.

Se considerará como objetivo a perseguir en esta materia el principio de protección medioambiental del medio urbano.

Los planes parciales deberán establecer el carácter público o privado de estos espacios, dándose prioridad a los primeros, y justificando, en su caso, cuales son los motivos para la fijación del carácter de propiedad privada de estos suelos.

Art. 127. *Ordenación de los equipamientos.*

127.1. Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamientos se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando la complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad a las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

Las actividades no residenciales se relacionarán, siempre que ello sea posible y salvo justificación adecuada en el planeamiento de desarrollo, con la red viaria de modo que se procure su mejor accesibilidad y se garantice su integración en la estructura urbanística del Plan General, concentrándose preferentemente junto a los distribuidores locales y las calles que se comunican con el centro de la ciudad.

127.2. La ordenación procurará la máxima integración de los usos, evitando en lo posible zonificaciones radicales que asignen a cada parcela actividades exclusivas.

127.3. La modificación del destino de los terrenos reservados en los planes parciales para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses, sin que, por lo tanto, haya que seguirse el procedimiento establecido para las modificaciones ordinarias y cualificadas de planeamiento.

Art. 128. *Ordenación del espacio viario.* — El Plan parcial contemplará las diferentes alternativas de ordenación del espacio viario dentro de su ámbito y justificará la solución elegida, teniendo en cuenta todos los condicionantes urbanísticos que confluyen en la decisión viaria.

El diseño y características de los viales y sus diferentes componentes se establecerán en los proyectos de urbanización.

Art. 129. *Regulación de la edificación.*

129.1. En el interior de cada sector, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el Plan General para el suelo urbano consolidado. En el caso de que, justificadamente, se establezcan regulaciones de zona que no se correspondan a ninguna de las del Plan General, se les dará al menos el mismo nivel de definición.

129.2. La distribución pormenorizada de edificabilidades netas en el sector ordenado, con la correspondiente regulación de alturas, se realizará de acuerdo con la anchura viaria y con la situación relativa en el conjunto urbano, de modo que las tramas más densas acompañen a las vías más importantes, donde los usos terciarios sean también más concentrados.

129.3. Cuando un sector recaiga a calles a través de las que se enfrente a zonas de suelo urbano consolidado, la edificación ordenada por el Plan parcial respetará las condiciones establecidas en el Plan General para dicha zona en cuanto a la relación entre altura de los edificios y ancho de calle, si es zona de manzana cerrada, o distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela, si es de ordenación abierta.

Art. 130. *Ordenación de infraestructuras.* — El Plan parcial contendrá los esquemas de infraestructuras según la normativa aplicable.

En dichos instrumentos se determinará la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponde.

Aún cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad se ubicarán sobre espacios privados.

Art. 131. *Módulos mínimos de reservas de dotaciones*

Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 47 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y en el Decreto 50/2002 de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Art. 132. *Contenido formal de los Planes parciales.* — El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se atendrá a lo dispuesto en el reglamento de planeamiento, de acuerdo con los criterios que para cada documento se detallan en los artículos posteriores.

Art. 133. *Memoria de los Planes parciales.*

133.1. Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de su formulación, de acuerdo con lo establecido en el Plan General.

133.2. La memoria del Plan parcial deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo:

a) Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras. Al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y la infraestructura existentes, precisando, en su caso, el número de residentes y los puestos de trabajo que haya en la zona, el tipo de edificación, su calidad y estado, y las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

c) Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de las servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

133.3. En la memoria se expresarán los objetivos y los criterios de la ordenación en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

133.4. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan, y justificación de que la elegida responde con ventaja a los objetivos planteados, de acuerdo con los criterios que se hubieran adoptado. Se acreditará que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su dotación de equipamientos, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

La memoria incluirá el oportuno estudio de tráfico.

133.5. Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector ordenado por el Plan parcial.

b) Superficie de los sistemas generales que el Plan General incluye o adscribe al sector.

c) Superficie del viario público ordenado por el Plan parcial, cotejada con el mínimo exigido por el Plan General.

d) Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el Plan parcial, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el reglamento de planeamiento y de Plan General.

e) Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el reglamento de planeamiento.

f) Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.

g) Superficie total de suelos privados, desglosándose los del sistema de equipamientos dimensionada según módulos y el resto.

h) Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas y otras unidades a las que se refiera la ordenación.

i) Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.

j) Índice global de edificabilidad sobre superficie edificable destinada a usos lucrativos, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiere la ordenación (cada una corresponderá a una zona pormenorizada en planos y ordenanzas).

k) Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios (excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas).

l) Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.

m) Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos normativos.

Art. 134. *Ordenanzas reguladoras de los Planes parciales.*

134.1. El Plan parcial contendrá unas normas urbanísticas de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de equipamiento. Las ordenanzas seguirán el modelo de las normas de zona del Plan General, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por éste para las zonas de edificación en manzana residencial cerrada, en bloque residencial abierto y en zonas de usos productivos.

134.2. La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptibles de ello según la caracterización legal de esta figura.

Art. 135. *Delimitación de unidades de ejecución y Plan de etapas de los Planes parciales.*

135.1. En el Plan de etapas habrá de preverse la delimitación de unidades de ejecución dentro de cada sector y sectores y las etapas temporales en las que se prevea la ejecución material de las obras.

135.2. El Plan parcial contendrá un Plan de etapas para su ejecución, acorde con el plano correspondiente.

135.3. Además, este documento del Plan parcial contendrá la duración de la etapa, con establecimientos de plazos para la presentación a trámite del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización y la implantación de los servicios y para la solicitud de las licencias de edificación.

135.4. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del plan, se cumplan las determinaciones establecidas y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

135.5. Si resulta aconsejable, podrá establecer dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan parcial, expresando las circunstancias que hayan de motivar la elección de una u otra alternativa.

Art. 136. *Estudio económico y financiero de los Planes parciales.*

136.1. El Plan parcial contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas.

136.2. La evaluación económica del coste de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, incluyendo todas aquellos servicios que legal y reglamentariamente sean exigibles en el momento de su redacción y aprobación.

136.3. Sobre el total de coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales (incluso honorarios facultativos por redacción del Plan parcial, gestión, estudios de detalle y proyectos de urbanización) y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido u otro similar que lo sustituya, obteniéndose finalmente el coste de la urbanización como la suma de todos estos conceptos.

136.4. Cuando, con ocasión de la ejecución del Plan parcial, hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas generales previstos por el Plan General, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

136.5. Si para la ejecución del Plan parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico y financiero contendrá, además, el cálculo estimativo de su coste, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

Art. 136. *Planos de información de los Planes parciales.*

136.1. En los planos de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el Plan General, así como su estado actual en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

136.2. La información gráfica habrá de referirse a los planos parcelarios oficiales en el municipio y contendrá los planos que sean reglamentariamente exigibles en cada momento.

Art. 137. *Planos de ordenación de los Planes parciales.*

137.1. Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del Plan parcial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todo caso la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados.

137.2. Como mínimo se incluirán los siguientes, sin perjuicio de lo que se establezca por la normativa aplicable en cada momento:

- Plano de zonificación.
- Plano de la trama viaria.
- Planos de características de zonas verdes y espacios libre públicos.
- Plano de esquema de las redes de servicios.
- Plano de ordenación de volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados. En este plano se especificará el nivel de ordenación de dichas determinaciones.

— Plano de delimitación de unidades de ejecución.

— Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada.

Art. 138. *Planes parciales de iniciativa particular.*

138.1. Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, que indicarán expresamente si son o no propietarios de los terrenos incluidos en el plan, y, en su caso, en qué porcentaje.

b) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

c) Relación de todos los propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección postal actualizada; a cada propietario se le hará corresponder una clave coincidente con la empleada para identificar las parcelas en el plano catastral incorporado al Plan parcial.

d) Modo de ejecución de las obras de urbanización, con indicación de los sistemas de actuación previstos y de las determinaciones en orden a la futura conservación de las obras y de los servicios.

e) Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de parcelas, en orden los extremos siguientes:

— plazos de ejecución de la urbanización, coincidentes con los expresados en el Plan de etapas del Plan parcial;

— implantación de las obras de servicios y dotaciones, en su caso;

— conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con expresión de estos dos últimos casos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación, o bien de su carácter indefinido;

— cesiones de suelos de sistemas y de los que vayan a soportar el aprovechamiento lucrativo que legalmente corresponda al Ayuntamiento;

— construcción, si se prevé, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización.

f) Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe del 6% del coste que, según el estudio económico y financiero, resulta para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización; dicho importe deberá de consignarse en forma de cantidad concreta.

g) Expresión de los medios económicos, propios y financieros, con que cuenten el promotor o promotores de la urbanización para hacer frente a sus obligaciones.

138.2. El documento en que se recojan estos compromisos habrá de venir suscrito por los promotores de la iniciativa urbanizadora.

CAPÍTULO III

Régimen del suelo urbanizable no delimitado

Art. 139. *Régimen en ausencia de Plan parcial aprobado.*

139.1. El régimen de esta clase de suelo, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan parcial será el establecido para el suelo no urbanizable genérico contenido en este Plan General de Ordenación Urbana de Osera de Ebro y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

139.2. Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas normas para ellos en suelo no urbanizable genérico, con las siguientes particularidades:

a) Los usos industriales legalmente autorizados existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General podrá desarrollarse y ampliarse, con los requisitos documentales y de procedimiento señalados en estas normas para el suelo no urbanizable, mediante autorización especial al amparo de lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, excepto cuando corresponda a usos señalados como incompatibles en las condiciones específicas de aplicación al área de que se trate, según las presentes normas.

b) En estas autorizaciones se exigirá afectar registralmente a la edificación y el uso autorizado una superficie de suelo no vinculado funcionalmente a ellos, cuyo fin es servir como reserva para la participación en las cargas del futuro instrumento de planeamiento. Dicha superficie no podrá ser inferior a dos tercios de la total vinculada registrada, sin que pueda segregarse ni dedicarse a usos distintos de los agrarios propios del suelo de que se trate. En todo caso, no estará amparada por la autorización que se otorgue para usos o edificaciones de interés público.

Art. 140. *Condiciones para la delimitación de sectores.*

140.1. Además de los derechos y deberes a que se refiere el artículo precedente, los propietarios de suelo clasificado como urbanizable no delimitado, tendrán derecho a promover su transformación en el marco de los artículos 16.2 de la Ley 6/1998, y 51.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

A tal fin, cualquier persona deberá ejercer la consulta prevista en dichos preceptos, de forma preceptiva y previa, cuando se pretenda delimitar un sector en esta categoría de suelo antes del desarrollo de la totalidad de los sectores ya delimitados en el Plan General. En este sentido, para ejercer la consulta previa y preceptiva, la persona interesada deberá acompañar una memoria sobre las características generales de la actuación pretendida, incorporando un avan-

ce de la ordenación del área. La consulta se ejercerá dirigiéndose al Ayuntamiento de Osera de Ebro y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, que deberán responder a la citada consulta en el plazo de tres meses, expresando los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación propuestos. no obstante, los criterios únicamente vincularán al Ayuntamiento y a la Administración de la Comunidad Autónoma si se incluyen en un convenio urbanístico en los términos señalados en los artículos 82 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá formular planes parciales en cualquier momento, de oficio o mediante la convocatoria del correspondiente concurso, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancias de los particulares.

140.2. La delimitación de sectores en el suelo urbanizable no delimitado deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Con este objetivo, habrá de acreditarse que su escala es la adecuada para posibilitar la autonomía técnica, urbanística y económica de la actuación consecuente, y que la dimensión de las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que resultaría de aplicar a su superficie los módulos de reserva correspondientes resulta suficiente, tanto a efectos de garantizar la autonomía local de la urbanización resultante, como de posibilitar su mejor relación con las dotaciones existentes en su entorno. no serán admisibles delimitaciones de sectores destinados a usos productivos inferiores a 4 hectáreas, ni de sectores residenciales o mixtos inferiores a 10 hectáreas.

En el procedimiento de delimitación de un sector no sólo deberá acreditarse la adecuación del ámbito que se proponga para la formulación futura del Plan parcial, sino también la de los restos del suelo urbanizable no delimitado que queden como consecuencia de la delimitación propuesta.

140.3. Los límites de los sectores se determinarán mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red viaria de infraestructuras, equipamientos y zonas verdes, o de acuerdo con los límites señalados por el planeamiento, o sistemas generales colindantes, de forma que no resulten acequias, caminos, líneas de servicios u otros intersticios de suelo sin incorporar a un ámbito de actuación urbanística dentro del suelo urbano o urbanizable.

Se prohíbe en todo caso la delimitación de un sector con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad.

140.4. En el caso de que varios promotores formulen y presenten a trámite planes parciales cuyos ámbitos coincidan total o parcialmente, gozará de preferencia el que primero hubiera tenido entrada en el registro del Ayuntamiento en expediente completo.

140.5. El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el Plan parcial, con arreglo a lo establecido para el suelo urbanizable delimitado, utilizando los mismos coeficientes de homogeneidad que dicha clase de suelo.

La cuantificación del aprovechamiento objetivo tendrá en cuenta las características morfológicas y de calidad del medio urbano que resulten del mismo, como el grado de ocupación del suelo, la tipología de las edificaciones, su altura, las dimensiones de las mallas viarias y la escena urbana. Asimismo, considerará la proporción existente entre dicho aprovechamiento y las obligaciones asumidas por los propietarios del suelo, atendiendo a la proporción de viviendas protegidas, a los sistemas generales a obtener y la cuantía de las cargas de urbanización internas y de conexión con las redes exteriores, y otros costes de transformación a realizar con cargo a dichos propietarios.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a los propietarios será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90% del aprovechamiento medio del sector.

El resto de aprovechamiento urbanístico que resulte de detraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá a la Administración.

140.6. Las condiciones específicas de ordenación de las distintas piezas de suelo urbanizable no delimitado, se establecen en los anejos de este Plan General.

140.7. Los módulos mínimos de reserva de dotaciones serán los mismos que los establecidos para el suelo urbanizable delimitado.

140.8. La ordenación de cada sector del suelo urbanizable no delimitado habrá de respetar los límites máximos siguientes:

- a) 8.500 metros cuadrados de superficie residencial construida por hectárea.
- b) 75 viviendas por hectárea.

Art. 141. *Condiciones de desarrollo.*

141.1. Los planes parciales que desarrollen sectores delimitados en el suelo urbanizable no delimitado por el Plan General se atenderán a las mismas condiciones de ordenación señaladas para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

141.2. Los planes parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable delimitado por el Plan General.

Cuando se deban a la iniciativa particular, el documento de compromisos que se les aneje contendrá, además de los requisitos generales vistos en el suelo urbanizable delimitado, los siguientes:

- a) Estudio justificativo de la delimitación del sector y de su oportunidad conforme a los criterios contenidos en el Plan General.
- b) Estudio de las condiciones de urbanización y dotación de servicios, con inclusión de compromisos relativos a su conservación y mantenimiento, y a la prestación de servicios.

CAPÍTULO IV

Normas específicas de aplicación en los sectores
de suelo urbanizable delimitado

Art. 141. *Normas de aplicación en los sectores residenciales A9, A10, A11 y A12.*

141.1. Los esquemas de viario y las zonificaciones de zonas verdes y dotaciones grafiados en los planos del Plan General son de carácter orientativo, indicándose únicamente el trazado aproximado del viario principal y las zonas en que deben establecerse en lo fundamental las zonas verdes de cesión obligatoria.

141.2. Se permitirá el uso residencial tanto de viviendas unifamiliares como colectivas, así como los usos públicos enumerados anteriormente.

141.3. Se establece una proporción mínima de un 75% de superficie construida en vivienda unifamiliar sobre el total de la superficie edificada.

141.4. Se permite el uso industrial (pequeña industria) en la planta baja de las edificaciones.

141.5. La altura de fachada máxima será de 2 plantas = 6,5 metros permitiéndose el uso de la entrecubierta.

141.6. La densidad máxima será de 35 viv/Ha. con una edificabilidad máxima de 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado sobre superficie neta.

141.7. Ordenanzas de volumen y estéticas similares a las establecidas en suelo urbano, en la zona A2 y A3.

Art. 142. *Normas de aplicación en sector C2 industrial y en el sector B-5 de servicios terciarios.*

142.1. Los esquemas de viario y las zonificaciones de zonas verdes y dotaciones grafiados en los planos del Plan General son de carácter orientativo, indicándose únicamente el trazado aproximado del viario principal y las zonas en que deben establecerse en lo fundamental las zonas verdes de cesión obligatoria.

142.2. La altura de fachada máxima será para la zona B-5, tres plantas y 10 metros de altura, y para la zona C-2, la parte industrial sin limitación, la parte hostelera 4 plantas y 13 metros de altura, y el resto, 3 alturas y 10 metros.

142.3. La densidad máxima será la resultante del desarrollo del esquema de ordenación propuesto, sin más limitaciones, además de las que marca la ley, que las reservas de suelo establecidas en los planos correspondientes.

142.4. Edificabilidad: 0,8 metros cuadrados/metro cuadrado.

TÍTULO VIII

Normas de aplicación en suelo no urbanizable

CAPÍTULO I

Normas generales

Art. 143. *Forma de medir la altura máxima.* — Se define como altura máxima aquella que puede alcanzar como máximo la arista de encuentro de los planos de fachada y cubierta, con las siguientes especificaciones:

La medición de la altura se efectuará sobre el nivel natural del terreno, en el punto más bajo ocupado por la edificación.

Una vez medida la altura, se establece un plano horizontal que registrará para toda la edificación.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá el volumen resultante de la aplicación de las pendientes de cubierta, que deberán arrancar en sus encuentros con fachada en todos los casos, desde la altura fijada por la altura máxima.

Este volumen de cubierta no podrá superar en ningún caso los 2,80 metros a partir de los arranques de la misma.

Art. 144. *Edificabilidad.* — Edificabilidad es el coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela en metros cuadrados da el total que se permite construir.

A estos efectos se considerarán metros cuadrados de techo el total de superficie pisable y cubierta edificada.

En los volúmenes habitables permitidos directamente bajo cubierta, la superficie a contabilizar será aquella que tenga una altura superior a 1,20 metros.

Art. 145. *Materiales y colores.* — Al margen de otras especificaciones complementarias, los materiales empleados en el acabado de las fachadas vendrán delimitados sólo en relación al color de los mismos, debiéndose buscar en cada caso una integración a los colores de los materiales tradicionales de la zona (colores terrosos preponderantemente) o del propio paisaje.

Art. 146. *Cubiertas.* — Los materiales predominantes en cubiertas serán la teja árabe o de cemento de color ocre.

Art. 147. *Energías libres.* — En todos los usos, se permite la instalación de elementos destinados a captar la energía solar, así como molinos de viento o agua.

Art. 148. *Abastecimiento de agua.* — Podrán permitirse captaciones propias, siempre que se garantice y justifique la posibilidad del suministro de caudal necesario y su calidad. Para uso de vivienda, este caudal no será inferior a 200 l. por persona y día, sin incluir el agua de riego necesaria.

Los análisis que aseguren la potabilidad se ajustarán a lo establecido en el R.D. de 17-IX-1920 y, en cualquier caso, el análisis bacteriológico acusará el contenido de gérmenes patógenos.

Art. 149. *Vertidos*. — En todos los usos para conseguir la licencia de edificación se deberá garantizar la depuración de las aguas residuales mediante fosa séptica al menos. En estos casos deberá garantizarse la imposibilidad de contaminación de aguas subterráneas. Se prohíbe el vertido directo a ríos, acequias o pozos negros.

Las instalaciones depuradoras se ajustarán a las “normas de proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales” de 23-4-69 y a la NTE-isd-74 sobre “instalaciones de depuración y vertido”, así como a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

Es absolutamente obligatorio efectuar las labores de conservación y limpieza perceptivas de las estaciones depuradoras.

Se deberá garantizar asimismo la recogida y evacuación de basuras por el propietario.

Art. 150. *Núcleo de población*. — Se entiende por núcleo de población a los efectos de lo previsto en el artículo 179.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, las agrupaciones de edificios siempre que sobre las mismas concorra al menos una de las circunstancias siguientes:

— Tres viviendas inscritas en un círculo de 500 metros de radio con centro en cualquiera de ellas.

— Conjuntos de residencia de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

Art. 151. *Tramitación*. — Para la construcción de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en los artículos 23, 24 y 25 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

Art. 152. *Servidumbres y bandas de protección*. — Dentro del SNU, se establecen bandas de protección de las carreteras según planos gráficos del Plan General.

Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 10 metros del eje de cualquier camino existente. Los cerramientos de parcela deberán separarse un mínimo de 5 metros del eje del camino y 3 metros del borde exterior de la plataforma del camino.

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley de 19 de marzo de 1966, Reglamento de 28 de noviembre de 1968 y Decretos de 20 de octubre de 1976 y 20 de septiembre de 1973 y posteriores, debiendo respetar lo señalado por la normativa aplicable en la materia.

La protección de los cauces públicos se regula en la Ley 29/1985 de 2 de Agosto y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/86 de 11 de Abril). Conforme a lo indicado en el Decreto 85/1990, de 5 de junio, a 200 metros del cauce será precisa autorización del Organismo de Cuenca.

Art. 152 bis. *Servidumbres y bandas de protección*.

Dentro del SNU se establecen bandas de protección de las carreteras y vías ferroviarias según se especifica en los planos PC-1, P-2, PC-3 y PC-4 y la descripción siguiente:

Carretera Nacional:

- Franja de dominio público: 3 metros.
- Franja de servidumbre: 8 metros.
- Distancia a línea de edificación: 25 metros.
- Franja de afección: 50 metros.

No queda autorizado ningún acceso nuevo a la N-II. El acceso previsto para la zona industrial por el futuro paso elevado sobre la N-II se situará en la zona reservada al efecto en la documentación aportada. Se presentará a autorización específica en su día.

Para la transformación del paso inferior existente en un enlace con la N-II, se deberá remitir al servicio del Ministerio de Fomento el correspondiente proyecto, junta la demás documentación necesaria para su autorización, si procede

Autopista:

- Franja de dominio público: 8 metros.
- Franja de servidumbre: 25 metros.
- Distancia a línea de edificación: 50 metros.
- Franja de afección: 100 metros.

AVE:

- Franja de dominio público 8 metros.
- Franja de servidumbre 25 metros.
- Distancia a línea de edificación 50 metros.
- Franja de afección 100 metros.

AVE en suelo urbano:

- Franja de dominio público 5 metros.
- Franja de servidumbre 8 metros.
- Franja de afección 25 metros.

Red regional:

- Distancia a línea de edificación 18 metros.

Red comarcal y local:

- Distancia a línea de edificación 15 metros.

Las infraestructuras que se quieran realizar en las zonas de servidumbre y afectación ferroviaria se someterán al régimen de autorizaciones previsto en la LOTT.

*Ley 16/1987 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1211/1.990, de 28 de septiembre (LOTT).

*Ley 16/1987, artículo 168.1 b), y Ley 25/1988, art. 21.1.

*Artículo 280 del BOE de octubre de 1990, Policía de Ferrocarriles.

*Ley Carreteras de Aragón 6/1993.

El único suelo calificado como urbano (no consolidado) por el Plan General, próximo al corredor del AVE, es el sector A8, denominado “La Mezquita”. En dicho sector, la zona de servidumbre será una franja de 25 metros de ancho, para no alterar el régimen de autorizaciones para la realización de obras de urbanizaciones y edificación en la zona de servidumbre del sistema ferroviario, tal y como se indica en el informe del GIF de junio de 2004.

De existir un suelo urbano en la zona de servidumbre del Sistema Ferroviario, se deberá de contemplar y estudiar la necesidad de ejecutar un nuevo cerramiento lateral de protección de la infraestructura ferroviaria, con la adecuada topología que garantice la seguridad de la línea ferroviaria, la reposición de cualquier elemento de la infraestructura que pudiera verse afectado y las necesidades exigidas para el futuro uso de los terrenos inmediatos al ferrocarril, siendo imputable el coste de los mismos al promotor o solicitante.

En los planes parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable, cuyo ámbito de actuación se sitúe en los terrenos próximos al ferrocarril, se deberá de contemplar una regulación y estudio de la permeabilidad de accesos a las nuevas zonas planificadas en el nuevo planeamiento, respetando siempre las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria.

CAPÍTULO II

Normas de protección del medio ambiente

Art. 153. *Disposición general*. — No se concederá licencia a todo plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona o el paisaje natural, o introduzca cambios importantes en la geomorfología, habrá de presentar un Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 154. *Basureros y estercoleros*. — Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del término municipal como vertedero de escombros o basuras. A tal efecto, y por los Servicios Municipales, se habilitará como depósito de las mismas la zona que se estime más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse a más de 200 metros del lugar habitado más próximo, teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar, y principalmente la dirección del viento dominante.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores al objeto de eliminar los desperdicios.

Los depósitos de residuos, una vez colmados, deberán recubrirse de una capa de tierra vegetal y repoblarse forestalmente.

Art. 155. *Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto*. — Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias de explotación se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones y los perjuicios paisajísticos; exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc. de la zona.

Al cesar en sus explotaciones, los usufructuarios se verán obligados a reponer el paisaje natural, suprimiendo en lo posible taludes y terraplenes, y reponiendo la capa vegetal y la flora.

Art. 156. *Arbolado*. — No se podrá proceder al talado de árboles sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas, con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y al valor paisajístico. Esta repoblación se realizará siempre con especies autóctonas de la zona.

Art. 157. *Tendidos eléctricos, telefónicos o telegráficos*. — Se realizarán estudios de ubicación con el fin de que la alteración del paisaje sea la mínima posible.

Art. 158. *Obras públicas*. — Su ejecución estará condicionada a la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Se pondrán todos los medios disponibles para que la alteración del paisaje y del equilibrio ecológico sea el menor posible.

De ejecutarse desmontes, los taludes resultantes deberán ser acondicionados para su repoblación forestal. no se permite los cortes en cantera.

CAPÍTULO III

Normas de regulación de usos posibles

Art. 159. *Categorías que componen el suelo no urbanizable*. — Atendiendo a las dos categorías establecidas en la Ley Urbanística 5/1999, las categorías son suelo no urbanizable “especial” y “genérico”.

Art. 160. *Suelo no urbanizable especial*.

Definición:

Son los terrenos que, por estar sometidos a algún régimen especial de protección o 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, o por sus valores agrícola, forestal, ganadero, o por sus rique-

zas naturales, deban excluirse del desarrollo urbano. Así como los que por sus características geotécnicas, morfológicas o hidrológicas, o cualquier otro riesgo natural, desaconsejaran su aprovechamiento urbanístico.

El párrafo “así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano” ha quedado limitado por Real Decreto-Ley 4/2000 que modifica la Ley 6/1998 sobre el Régimen del suelo y valoraciones.

Categorías:

- Ecosistemas naturales:
 - Terrenos incluidos en el PORN.
 - Plantas protegidas.
 - Protección de barrancos (zonas inundables).
- Sistemas de producción agrarios:
 - Huerto en tierra baja.
 - Cultivos de regadío en tierras media y alta.
- Infraestructuras:
 - Autopista A-2.
 - Ctra. Nacional N-II.
 - AVE.
 - LEAT.
 - Vías pecuarias.
 - Caminos importantes.
- Patrimonio cultural:
 - Bienes de Interés Cultural, yacimientos arqueológicos o recursos culturales con valor de conservación.

Art. 161. *Suelo no urbanizable genérico.* — Lo constituye el resto de SNU destinado a explotación agrícola y ganadera.

Art. 162. *Razones de la delimitación de suelo no urbanizable.*

Introducción:

Para la determinación de los suelos municipales que se han clasificado como no urbanizables, se ha seguido el criterio básico de otorgarles un tratamiento integral, lo que ha conllevado su calificación en distintas categorías atendiendo a la estructura del territorio, a sus variables ambientales y a los usos que presenta.

Del capítulo correspondiente de la información territorial y urbanística, se desprende una serie de características que permiten dividir el ámbito municipal en unidades de integración de los factores de carácter sectorial inventariados.

De los distintos métodos para seleccionar estos sectores básicos territoriales, se ha optado por el denominado “unidades de integración no homogéneas”.

Este tipo de ordenación se corresponde con la asignación de unidades de síntesis definidas e identificadas gracias a la existencia de un factor o variable que condiciona de tal forma al sector territorial que, ante él, pierden relevancia los demás, generándose unidades estratégicas con base en los objetivos principales que se han establecido para el presente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Osera de Ebro, así como de los criterios de ordenación y de los distintos regímenes de protección aplicables que se han analizado en los apartados 1 y 2 del presente documento de ordenación.

A partir de estas premisas, se han aplicado tres criterios de ordenación que agrupan las unidades de síntesis o estratégicas que han servido para el tratamiento urbanístico del suelo no urbanizable y que tienen las siguientes características:

- Unidades definidas por criterios ecológicos y/o áreas de riesgo.

Suponen los sectores territoriales donde lo relevante es el sistema natural y la organización de la vida en el territorio, tanto en lo referente a los ecosistemas presentes como en procesos ecológicos básicos y significativos. Los indicadores principales empleados para delimitar estas unidades han sido la vegetación, la fauna, la hidrología, la geomorfología y la litología.

También se incluyen los espacios que, por presentar riesgos naturales frente a usos urbanísticos, se descartan de la urbanización.

Se han dividido en tres unidades, de acuerdo a aspectos concretos de ordenación:

- Lugares incluidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del Río Ebro (tramo Zaragoza-Escatrón).
- Mosaico de suelo estepario.
- Protección de barrancos por su naturaleza de zonas inundables.

- Unidades definidas por criterios de productividad.

Lo relevante en ellas es la capacidad del territorio para la producción primaria básicamente agraria pero también potencialmente en biomasa por sus características edafológicas especiales. Los indicadores principales utilizados han sido la calidad agrológica del suelo y los usos actuales.

Se ha dividido en dos grupos básicos, de acuerdo a aspectos concretos de ordenación:

- Cultivos en regadío en disposición de huertas en terrazas bajas asociadas a las márgenes del río Ebro
- Resto de cultivos de regadío en ubicaciones alejadas de la influencia del curso fluvial del río Ebro.
- Zonas con infraestructuras asociadas, equipamientos, servicios o de valor por su patrimonio cultural.

El factor que domina estas unidades es el presentar una ocupación por construcciones, edificaciones, instalaciones e infraestructuras que las condiciona para la asignación de otros usos, y sobre los que priman usos urbanos, industriales, ganaderos o relacionados. Los indicadores empleados para su defini-

ción han sido básicamente los usos actuales del suelo, equipamientos y servicios, los corredores o pasillos de infraestructuras y vías pecuarias, además de comunicaciones que vertebran el territorio y los yacimientos y construcciones con valor de conservación por su patrimonio cultural.

Justificación de los ecosistemas naturales:

- Exigencia legal y previsión en el PORN.
- Defensa de la flora, fauna y gea.
- Conservación de los frágiles procesos ecológicos existentes en estas unidades ambientales.
- Contener áreas de riesgo natural incompatible con la urbanización.
- Alto valor paisajístico.
- Protección de biotopos singulares.
- Por constituir ambientes que conservan una naturalidad contrastada.
- Por contener elementos o enclaves biológicos de alto valor de conservación.
- Por contener especies de fauna amenazada
- Por contener espacios que posiblemente van a incorporarse a la Red Natura 2000 como Zonas especiales de Conservación en el ámbito europeo.
- Preservación de los riesgos de pérdida de suelo por procesos erosivos.

Justificación de los sistemas productivos agrarios:

- Salvaguardar un recurso escaso.
- Potenciar una actividad económica.
- Conservación del suelo fértil y de las infraestructuras asociadas.
- Servir de zona amortiguadora de impactos negativos urbanísticos que puedan generarse sobre el suelo no urbanizable especial.

Justificación de las protecciones sectoriales y complementarias:

Aplicación de la legislación sectorial correspondiente y necesidad de aislar el crecimiento urbano de estas zonas que son potencialmente poco aptas para la presencia humana.

Justificación del patrimonio cultural:

Salvaguardar los recursos culturales de los que se tienen constancia mediante citas concretas en suelo no urbanizable, de acuerdo a los Bienes de Interés Cultural, yacimientos arqueológicos y paleontológicos y otros elementos catalogados.

Art. 163. *Usos y actividades permitidos.* — Suelo no urbanizable especial:

- ECOSISTEMAS NATURALES:
 - PORN. Los suelos incluidos en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del Río Ebro seguirán las determinaciones de dicho Plan.
 - Mosaico de suelo estepario.
 - Usos de cultivo y explotaciones agrícolas de los usos existentes.
 - Aprovechamientos forestales en mejora del medio natural.
 - Actividades extractivas con limitaciones.
- Protección y mejora del medio rural o natural.
 - Usos científicos, docentes y culturales.
 - Vivienda asociada a un uso permitido con las limitaciones de ser área de riesgo natural y por su valor ecológico.
- c) Protección de barrancos.

- USOS PRIMARIOS:
- Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.
- Aprovechamientos forestales.
- ACTUACIONES DE INTERES PUBLICO GENERAL:
- Protección y mejora del medio rural o natural.
- Implantación y entretenimiento de las obras públicas.
- ACTUACIONES DE INTERES PUBLICO ESPECIFICAS:
- Usos científicos, docentes y culturales, sin que ninguno de estos usos se asocien con construcciones o edificaciones, que quedan prohibidas en esta clase de suelo por su carácter de zona inundable.
- SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRARIOS:
- Huertas en terrazas bajas.
 - Usos de cultivo y explotaciones agrícolas sin edificaciones o construcciones anejas.
 - Aprovechamientos forestales en mejora y regeneración de los ecosistemas de ribera fluvial.
- Protección y mejora del medio rural o natural.
 - Implantación y entretenimiento de las Obras Públicas con limitaciones de las edificaciones y construcciones.
 - Usos de ocio y recreo en usos asociados a la vía verde de ribera.
 - Usos científicos, docentes y culturales.
- Regadío en terrazas medias y altas.

Usos primarios:

- Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.
- Aprovechamientos forestales.
- Explotaciones ganaderas.
- Actividades extractivas con limitaciones.

Actuaciones de interés público general:

- Protección y mejora del medio rural o natural.
- Implantación y entretenimiento de las Obras Públicas.
- Vinculadas al servicio de los usuarios de las Obras Públicas.

- Actuaciones de interés público específicas:
- Instalaciones o edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación.
 - Usos de ocio y recreo.
 - Usos científicos, docentes y culturales.
 - Usos sanitario y asistencial.
 - Usos asimilables a los servicios públicos.

- Uso residencial:
- Vivienda rural tradicional (existente).
 - Vivienda asociada a un uso permitido.

- PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS:
- Las que resulten de las servidumbres, dominios y normas específicas de la legislación sectorial de referencia.
- PATRIMONIO CULTURAL:
- Asociados al uso, conservación y mantenimiento del elemento, yacimiento o bien cultural sometido a protección y siempre en aplicación de la legislación sectorial de referencia.

Art. 164. *Condiciones de los distintos usos permitidos.*

1. Uso del aprovechamiento económico del territorio.
Se autorizan los usos forestales, agrícolas y ganaderos.
La tala de árboles estará sujeta a licencia municipal.

2. Uso de servicios.
Corresponde a las siguientes instalaciones:

- Mesones, bares, restaurantes.
- Hoteles.
- Edificaciones de servicios de carreteras.
- Instalaciones deportivas.

Deberán estar situados junto a carreteras o pistas asfaltadas.
Parcela mínima: 3.600 metros cuadrados.
Edificabilidad bruta máxima: 0,20 metros cuadrados/metro cuadrado.
Superficie máxima edificable total: 1.500 metros cuadrados.
Número de plantas: dos más entrecubierta.
Altura máxima: 7,5 metros.

La cubierta será preferentemente de teja cerámica o de cemento. Se prohíbe la cubierta de fibrocemento o chapa.

Acabado de fachadas en ladrillo o revoco en tonos ocres o terrosos.

3. Uso de vivienda unifamiliar.
Superficie máxima de ocupación: 100 metros cuadrados.
Número de plantas máximo: dos más entrecubierta.
Altura máxima: 7 metros.
Parcela mínima: 20.000 metros cuadrados.
Distancia mínima a otra vivienda: 500 metros. En algunos casos se podrán hacer dos viviendas en dos parcelas contiguas, pero en ese caso no podrá haber ninguna vivienda a menos de 200 metros de alguna de ellas.

Distancia mínima a suelo urbano: 500 metros. Podrán permitirse distancias menores a suelo urbano. La distancia a suelo urbano se entiende solo para el uso residencial.

Distancias a linderos de parcela: 20 metros.
Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad y las ordenanzas estéticas de las viviendas de suelo urbano.

Se permite expresamente el uso de vivienda para aquellas edificaciones abandonadas o en ruinas en el momento de la aprobación de este Plan General, debiendo conservarse la tipología existente. El número máximo de viviendas autorizado en cada edificio será de dos.

4. Uso de explotaciones ganaderas, agrícolas o industrias aisladas.
Parcela mínima: 3.600 metros cuadrados.
Edificabilidad máxima: 0,1 metros cuadrados/metro cuadrado.
Superficie máxima de ocupación: 1.000 metros cuadrados.
Número de plantas: baja + entrecubierta.
Altura máxima a cumbre: 8 metros.
Longitud máxima edificación: 50 metros, tanto en una edificación como en varias consecutivas.

Distancia a lindes: 5 metros. Entre edificios igual a la altura. Se enmascarará la edificación mediante setos y arbolado.

Se autorizará una vivienda de hasta 90 metros cuadrados, que formará parte de la edificación, una vez esté registrada la instalación de uso agropecuario o industrial.

Distancia mínima de los edificios a suelo urbano: 500 metros.
Distancia mínima entre edificios de distintas explotaciones: 200 metros.
Se permite el uso agrícola, ganadero o de industria ligera como máximo.

5. Uso de utilidad pública.
En todas las zonas podrán autorizarse, excepcionalmente, edificaciones e instalaciones de utilización pública o interés social, según el artículo 25 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

La regularización de los usos de interés social o utilidad pública queda remitida a las normas provinciales de Zaragoza

CAPÍTULO IV

Normas específicas en las diferentes zonas

Art. 165. *Ámbito de aplicación.* — Se establecen dos diferentes grados de

protección, en función de los usos posibles y su aptitud para no alterar las condiciones naturales del medio físico:

- a) Grado 1: Suelo especialmente protegido.
Se incluyen los bosques, mejanas, cursos de agua, lugares esteparios de gran valor paisajístico, así como las franjas de protección de carreteras, líneas de alta tensión, etc.
- b) Grado 2: Suelo no urbanizable genérico.
Se incluye el resto del suelo no urbanizable destinado preferentemente a explotaciones agrícolas y ganaderas.

Art. 166. *Condiciones en grado 1.* — Se permiten únicamente los usos que no alteren el medio físico, como el agro-forestal y ganadero que no impliquen volumen.

Excepcionalmente podrá autorizarse la construcción de refugios, siempre que esto no implique deforestación, movimiento de tierras o cualquier otra degradación del medio ambiente. Se acreditarán las debidas garantías a la evacuación de basuras y del saneamiento mediante fosas sépticas.

- Usos permitidos:
- Aprovechamiento económico del territorio.
 - Vivienda unifamiliar.

Art. 167. *Condiciones en grado 2.* — Comprende los usos que suponen alteración del medio físico que impliquen volumen edificable, sin que se permita en ningún caso la degradación del medio ambiente ni las actividades insalubres, nocivas o peligrosas.

Se permiten todos los usos anteriormente descritos con las limitaciones establecidas en los artículos anteriores.

En ningún caso podrá permitirse la degradación del medio ambiente.
Se impedirá la formación de núcleos de población.

SECCION SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

COMARCA DE LA COMUNIDAD DE CALATAYUD

Núm. 774

Advertido error por omisión en anuncio número 15.060, publicado en el BOPZ núm. 9, de 12 de enero de 2007, por el que se da publicidad a las bases que han de regir en la convocatoria de subvenciones a proyectos de desarrollo y solidaridad en el ejercicio 2007, en la base quinta, punto 1, se introduce el siguiente párrafo:

«El plazo para presentación de solicitudes comenzará el día siguiente al de la publicación de la convocatoria en el BOPZ y estará abierto a lo largo del ejercicio hasta el día 30 de diciembre de 2007, sin que tengan validez las presentadas con anterioridad».

Calatayud, 15 de enero de 2007. — El presidente, José A. Sanmiguel Mateo.

FUENCALDERAS

Núm. 780

La entidad local menor de Fuencalderas ha aprobado la convocatoria de concurso para la contratación de la obra “impermeabilización de la cubierta del depósito y obras de mejora en la red de abastecimiento de agua potable”, con un presupuesto de ejecución de 60.000 euros, y los pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas para su contratación.

Por espacio de quince días, contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el BOPZ, se exponen al público los antedichos documentos a efectos de reclamaciones. De no formularse, se entenderán aprobados definitivamente.

Simultáneamente se convoca concurso para su adjudicación, si bien en el supuesto de formularse reclamaciones contra el proyecto o los pliegos de condiciones se suspenderá la licitación si resultara necesario.

a) Objeto del contrato: Ejecución de la obra “impermeabilización de la cubierta del depósito y obras de mejora en la red de abastecimiento de agua potable”.

- b) Tipo de licitación: 60.000 euros, IVA incluido.
c) Fianza provisional: 2% del precio de licitación.
d) Fianza definitiva: 4% del precio de adjudicación.
e) Plazo de ejecución: tres meses.

f) Formalización del contrato: documento administrativo.

g) Presentación de proposiciones: La presentación de proposiciones se efectuará en el Registro de Entradas de la entidad local de Fuencalderas y en el Ayuntamiento de Biel, en el plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación del anuncio de licitación en el BOPZ, en horas de oficina.

Durante el antedicho plazo podrán ser examinados los pliegos de condiciones y demás documentos relacionados con la presente licitación en la Secretaría del Ayuntamiento.

h) Lugar y día de apertura de proposiciones: En el sede de la entidad local menor de Fuencalderas, a la hora y día que se determinen.