

524. 72968849S. QUATTRONE MORFIOLO, ENRIQUE DOMINGO. CR LOGROÑO Nº 106, ESC. 1, 2º DC. 50011. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000323606. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 26. 90 euros.
532. 09299300D. RODRIGUEZ LEAL, ENRIQUE. CL MAYOR Nº 26. 50782. CINCO OLIVAS. ZARAGOZA. 5020000326406. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 26. 90 euros.
542. 46549297B. BENCERREY VARO, SERGIO. CL PINTOR SOROLLA Nº 29 BJ. 8917. BADALONA. BARCELONA. 5020000332906. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 25. 450 euros.
543. 17766747Y. BLANCO DEL CAMPO, SAMUEL. CL JESUS Nº 36, ESC. A, 2º DC. 50014. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000333206. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 25. 150 euros.
544. 53032530G. ARQUE GARCIA, DAVID. CL BLESA Nº 20, 4º. 8004. BARCELONA. BARCELONA. 5020000335206. Ley 16/1987, infracción artículo 14. 120 euros.
545. X4563405K. BAYAS MOLINA, HUGO EDUARDO. AV SAN JOSE Nº 113, 1º D. 50008. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000336106. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 26. 90 euros.
555. 16554166P. JIMENEZ JIMENEZ, ENRIQUE. CL LOPEZ PUEYO Nº 22, PR DC. 50007. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000354706. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 23. 350 euros.
562. 72983220B. SORIANO ROYO, JUAN MANUEL. CL CEREROS Nº 19, 2º DC. 50003. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000358706. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 23. 350 euros.
567. 73087798P. MATEO CROS, JESUS MARIA. PS DEL MURO Nº 60, 3º A. 50600. EJE DE LOS CABALLEROS. ZARAGOZA. 5020000360806. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 23. 301 euros.
571. 17719710G. OLIVAN ZAPATER, JAVIER. CL MOLINO DE LAS ARMAS Nº 46, 6º E. 50014. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000362206. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 23. 301 euros.
577. 17764896H. LAHUERTA FERNANDEZ, PABLO JEREMIAS. CL FRANCISCO MARTINEZ SORIA Nº 16, 4º B. 50015. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000364506. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 23. 301 euros.
581. 18420832V. PEREZ GARCIA, RUBEN. CL MIGUEL LAMBIELA CASA 3, Nº 12, 1º C. 50015. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000365906. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 23. 301 euros.
583. 72991802Z. LARDIEZ APARICIO, JUAN CARLOS. CL POETA MIGUEL LABORDETA Nº 1-3, 1º A. 50017. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000367106. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 23. 301 euros.
591. 76923266L. GOTOR CASAS, CAROLINA. CL LAPUYADE Nº 19, EN A. 50007. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000373306. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 25. 301 euros.
594. X2292874G. HADOUELHADJ, HAMID. CL POSTIGO TENERIAS Nº 10, 1º B. 50300. CALATAYUD. ZARAGOZA. 5020000375806. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 25. 301 euros.
599. 71134041D. HERNANDEZ SERVIDE, SERGIO. CL JOSE GARROTE TOBAR Nº 23, 2º A. 47014. VALLADOLID. VALLADOLID. 5020000378306. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 25. 301 euros.
601. 09436837Y. ONDINA MENENDEZ, IVAN. CL MENENDEZ PELAYO Nº 9, IZ. 33012. OVIEDO. ASTURIAS. 5020000384106. Ley 16/1987, infracción artículo 14. 150 euros.
605. 78148379Z. MASANES SOLE, JUAN. CL LA MESQUITA S/N. 25752. BIOS-CA. LLEIDA. 5020000392206. Ley 16/1987, infracción artículo 14. 150 euros.
607. B50841865. M3 INTEGRAL REFORMAS EN GENERAL, S.L.U.. CL TORRE DEL CAZO Nº 9. 50820. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000392806. Infracción artículo 6.701. 12 euros.
612. 76970696T. BARDAJI TOMAS, JORGE. CL MONTECARLO Nº 18, BJ A. 50007. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000397806. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 25. 301 euros.
619. 72998061V. PEREZ GONZALEZ, DANIEL. CL GALAN BERGUA Nº 25, 4º D. 50017. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000399406. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 25. 301 euros.
629. 17865224C. CASAO BARRADO, JAVIER. CL JUAN CABRERO Nº 1-3-5, 6º B. 50007. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000417306. Ley Orgánica 1/1992, infracción artículo 25. 320 euros.
641. B99056947. SOLOSERVICIOS CABLE INSTALACIONES, S.L.. CL MARTIRES Nº 41. 50003. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000448606. Infracción artículo 12.029. 18 euros.
642. B50978113. ALF PEREZ MANOS BLANCAS, S.L.. PS MARIA AGUSTIN Nº 82, 5º B. 50003. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000448706. Infracción artículo 10.377. 54 euros.
643. B99047664. DECORACIONES KAROLA, S.L.. CL VIA HISPANIDAD Nº 109, 9º. 50017. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000448906. Infracción artículo 6.014. 59 euros.
644. X4884274V. TEODORESCU, ADRIAN ROMEO. CL AUGUSTO LIRIA Nº 30, 3º A. 50007. ZARAGOZA. ZARAGOZA. 5020000513706. Infracción artículo 600 euros.

Zaragoza, 21 de marzo de 2007. — El delegado especial de Economía y Hacienda, Carlos Pastor Eixarch.

## SECCION QUINTA

### Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza

#### Area de Juventud y Deportes

#### Unidad Jurídica de Programación y Proyectos

Núm. 4.864

Advertido error aritmético en la convocatoria de subvenciones de alquiler de vivienda joven para 2007, aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza en su sesión de 23 de marzo de 2007, y publicada

en el BOPZ núm. 83, de 13 de abril de 2007, con el número 4.083, se procede a efectuar la oportuna rectificación.

En la disposición transitoria única de la citada convocatoria se cita que “las cuantías mínima y máxima, referidas al IPREM del año 2006, y que serán de aplicación a la presente convocatoria son de 6.707,40 euros y de 16.767,60 euros, respectivamente”, siendo que su redacción debe ser la siguiente:

#### Disposición transitoria

Única. — A los efectos indicados en la base quinta, apartado d), las cuantías mínima y máxima, referidas al IPREM del año 2006, y que serán de aplicación a la presente convocatoria. son de 6.036,66 euros y de 16.767,60 euros, respectivamente.

Zaragoza, 16 de abril de 2007. — El jefe de la Unidad, José Luis Azón.

### Gerencia Municipal de Urbanismo

#### Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

Núm. 4.489

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de marzo de 2007, ha acordado aprobar inicialmente el proyecto de urbanización del área de intervención U-16-2, a instancia de la compañía Sevilla Gestión del Suelo, S.L., en expediente número 1.049.804/2004, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, en concordancia con el 97.4, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, queda expuesto a información pública durante el plazo de treinta días hábiles, haciendo constar que durante dicho plazo, que se contará a partir de la fecha de inserción del anuncio en el BOPZ, podrá ser examinado en el Área de Urbanismo, Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística (calle Domingo Miral ,3, antiguo Cuartel de Palafox), para que cuantas personas se consideren afectadas puedan presentar observaciones o alegaciones, con los documentos que las justifiquen, sobre cualquiera de los elementos comprendidos en los mismos.

Lo que se hace público a los efectos consiguientes.

Zaragoza, 2 de abril de 2007. — El secretario general, P.D.: El vicesecretario general, Luis Jiménez Abad.

### Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza

Núm. 2.950

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 como anexo del texto refundido de la homologación del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al municipio de Calatorao (Zaragoza), en relación con el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza celebrada el día 31 de octubre de 2006, con el siguiente tenor literal:

«Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en los apartados primero y tercero del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 29 de junio de 2006, levantar la suspensión acordada en el apartado segundo y aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao en lo relativo al suelo urbano no consolidado, ordenando la publicación de las normas urbanísticas, conforme se establece en el artículo 68 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Calatorao e interesados. Adjuntar a la notificación al Ayuntamiento el informe del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, para su incorporación al expediente y toma en consideración».

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, 12 de febrero de 2007. — La secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, María José Segura Val.

#### ANEXO

#### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALATORAO

#### TÍTULO PRIMERO

#### Normas y ordenanzas de carácter general

#### Capítulo I

#### Objeto, alcance, ámbito de aplicación y efectos de la aprobación

##### 1.1.1. Objeto.

Las presentes normas y ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones de régimen urbanístico del suelo y de la edificación, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

##### 1.1.2. Alcance.

Las disposiciones del presente Plan General se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas ordenanzas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicará la que implicase mayor restricción.

### 1.1.3. *Ámbito material y territorial.*

Las presentes normas y ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial de los municipios objeto del Plan General, es decir, la totalidad del término municipal de Calatorao (Zaragoza).

### 1.1.4. *Ámbito temporal.*

Estas normas y ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 1 del artículo 71 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

### 1.1.5. *Motivos de revisión o sustitución.*

El Plan tendrá un periodo de vigencia indefinida.

Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General propuesto:

a) Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación que justifican la clasificación del suelo adoptada.

b) Cuando resulten afectadas por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).

c) La alteración de los criterios fundamentales del Plan General por factores exteriores al desarrollo del municipio.

d) A partir de que se hayan desarrollado el 70% de la superficie total prevista en las unidades de ejecución, se estima conveniente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Se realizará un informe sobre el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana en el que se fijará el grado de cumplimiento de las previsiones tal como establece el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en el artículo 31.

### 1.1.6. *Modificaciones del Plan.*

Se considerarán modificaciones del Plan los supuestos de alteración de las determinaciones de éste no incluidos en el concepto de revisión del Plan y, en general, las que no afecten a la estructura general y orgánica del territorio, o a la clasificación del suelo de forma generalizada.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento, y deberá incluir los elementos siguientes:

a) Justificación de su necesidad y conveniencia.

b) Estudio de los efectos sobre el territorio.

c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tengan las que se sustituyen.

### 1.1.7. *Publicidad.*

El Plan General, con su memoria, planos, normas, catálogo y ordenanzas, serán publicadas y cualquier personal podrá en todo momento consultarlas e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etc.) de una finca o ámbito determinado, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

Las consultas serán tramitadas por el Ayuntamiento, sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

### 1.1.8. *Obligatoriedad.*

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

### 1.1.9. *Interpretación de los documentos del Plan.*

1. La interpretación de dichos documentos se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a:

—La unidad y coherencia de estos entre sí, como integrantes del Plan.

—El cumplimiento de los diversos objetivos del Plan que se expresan en la memoria para el conjunto del territorio.

—La realidad social del momento y lugar en que se apliquen.

2. Las normas urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para la totalidad de las materias que en ella se regulan.

3. En la interpretación prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

4. En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos concretos a los que se refiera específicamente.

### 1.1.10. *Edificios fuera de ordenación.*

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General que resulten disconformes con el mismo serán calificadas como fuera de Ordenación:

a) Si se hallan en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en las normas, o que afecten a las alineaciones, o esté prevista su expropiación salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de los existentes.

b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades incompatibles con los previstos en el Plan General para la zona donde se hallen o por incumplir las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, etc., en tanto no realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

En los edificios e instalaciones declarados fuera de ordenación no podrán realizarse en ellos obras de consolidación aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, y sí las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

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

### 1.1.11. *Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación.*

Tal y como establece la Ley Urbanística de Aragón en el capítulo 20:

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

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

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

## Capítulo II

### *Disposiciones generales sobre régimen del suelo, desarrollo y ejecución del Plan General*

#### 1.2.1. *Ordenación del territorio municipal.*

La ordenación urbanística del territorio municipal se realiza de acuerdo con la Ley del Suelo, Real Decreto Ley 6/1998 y la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, estableciendo la clasificación del Suelo, su división en zonas a efectos de la regulación de su edificación y uso, la estructura general, sistema de equipamientos y espacios libres, alineaciones, rasantes, etc.

#### 1.2.2. *Clasificación del suelo.*

Con arreglo a la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley Urbanística de Aragón, éste se clasifica en: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, con el régimen que para cada clase establecen los capítulos II, III y IV del título primero de la Ley 5/1999, de 25 de marzo.

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en otras categorías o zonas de distinta regulación se contiene en los capítulos de este Plan dedicados a cada clase de suelo.

#### 1.2.3. *Disposiciones generales sobre desarrollo y ejecución del Plan General*

##### 1.2.3.1. *Competencia.*

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, con arreglo a las determinaciones del mismo, sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la Ley Urbanística y en este Plan, ni de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central, Autonómica o Provincial en materia de infraestructuras y servicios u otras atribuciones, dentro de la coordinación necesaria de iniciativas públicas y privadas en orden a la consecución de los objetivos del Plan.

##### 1.2.3.2. *Instrumentos de desarrollo.*

El desarrollo del Plan se efectuará, según la clase del suelo y finalidad del desarrollo, con arreglo a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de este Plan, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, y mediante la utilización de los convenios urbanísticos previstos en dicha Ley.

Estos instrumentos contendrán las determinaciones y documentación que, según su naturaleza y finalidad, establecen la Ley Urbanística y las disposiciones que la desarrollen.

Los ámbitos en los que se pueden redactar estos documentos y las condiciones de cada uno se establecen en los títulos correspondientes a cada clase de suelo.

##### 1.2.3.3. *Modos de gestión.*

En el suelo urbano consolidado, cuando la ejecución del Plan conlleve obras aisladas de urbanización o remodelación con afecciones a suelos, derechos o bienes comprendidos en la ordenación la ejecución, se hará asistemáticamente.

Cuando sólo sea preciso completar la urbanización o realizar obras la ejecución se hará directamente con los correspondientes proyectos de obras ordinarias.

En suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable la gestión se realizará mediante unidades de ejecución conforme a lo establecido en el artículo 99 de la Ley Urbanística y conforme a los sistemas de actuación previstos en la misma y en las disposiciones que la desarrollen.

##### 1.2.3.4. *Parcelaciones.*

Se define como parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos o dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso de suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

Se regirán por lo dispuesto en el capítulo IV del título sexto, artículos 178 a 183, de la Ley Urbanística de Aragón y concordantes con las disposiciones de desarrollo reglamentario, y además, por las siguientes disposiciones generales.

Los proyectos de parcelaciones urbanísticas deberán razonar los motivos y características de la parcelación en función de las determinaciones del planeamiento que sean de aplicación, y justificar la edificabilidad de las parcelas independientemente unas de otras y su adecuación a la normativa aplicable.

No será necesario proyecto de parcelación para la segregación de parcelas que se ajusten a lo previsto en el Plan en cuanto a parcela mínima y dimensiones edificables. En consecuencia, deberán hacerse de forma que no se produzcan restos inedificables.

#### 1.2.3.5. Proyectos de urbanización

Son los proyectos de obras cuya finalidad es la ejecución de las previsiones en materia de urbanización del Plan General en suelo urbano y de los planes parciales y especiales. Pueden llevar a la práctica las determinaciones al respecto de una unidad de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales en cuanto a obras de vialidad, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, teléfono, jardinería y análogos que podrán desarrollarse de manera integral.

En cuanto al resto de sus determinaciones, documentación y tramitación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### 1.2.3.6. Proyectos de obras ordinarias.

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

Se regirán por lo establecido en el artículo 98 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### 1.2.3.7. Características generales de la urbanización.

Se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Definición de viales, deberán definirse la calzada y aceras debiendo cuidarse la pavimentación de la misma.
- Abastecimiento de aguas, se determinará la red de distribución para una dotación de 250 litros por habitante y día, así como una red secundaria para servicios de las bocas de riego e hidrantes.
- Obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado y vertido de las aguas residuales y el encauzamiento de aguas pluviales.
- Distribución de energía eléctrica, tanto en alta como en baja tensión.
- Alumbrado público.
- Comunicaciones por cable, definiendo las cámaras de registro, tipos de prisma de canalizaciones, cruces de calzada, etc.
- Jardinería y amueblamiento urbano, se deberá definir con claridad las obras de jardinería y amueblamiento urbano de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental.
- Gas y otros servicios.

#### 1.2.3.8. Proyectos de edificación.

En estos proyectos se concreta la ejecución de las determinaciones del Planeamiento en los edificios y parcelas mediante definición de los materiales, obras, disposición de elementos constructivos y espacios que los conformen.

Comprenden tanto la edificación de nueva planta como las obras de reconstrucción, ampliación o sustitución de edificios, y las que se realizan sobre construcciones existentes, restauración, rehabilitación, conservación y mantenimiento, consolidación, reforma, modificación o acondicionamiento, así como las de demolición.

Estos proyectos acompañarán a la solicitud de licencia de obras, serán redactados por técnico legalmente competente, y conforme a las determinaciones que al respecto pudiera establecer la Ley 38/99 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y se presentarán en el Ayuntamiento visados por el Colegio Oficial correspondiente.

#### 1.2.3.9. Supresión de barreras arquitectónicas

Salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, los proyectos de Urbanización se diseñarán con posibilidad de acceso para los minusválidos, adaptándose al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y Comunicación.

### Capítulo III

#### *Obligaciones inherentes al derecho a edificar*

##### 1.3.1. Obligaciones en el suelo urbano y urbanizable.

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

2. Los propietarios del suelo urbano no Consolidado tienen las siguientes obligaciones:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- b) Costear y en su caso ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
- c) 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.

d) Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución completamente urbanizado.

En suelo urbanizable los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas para los propietarios del suelo urbano no consolidado, excepción hecha del apartado d), puesto que la obligación de cesión gratuita al municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o bien el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector en caso de suelo urbanizable no delimitado.

#### 1.3.2. Costes de la urbanización.

Las obras de urbanización cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos afectados son:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Asimismo, serán de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y reparcelación, en los casos que sea necesaria (arts. 59, 60 y 61 RG).

#### 1.3.3. Ejecución de la urbanización.

Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, según el sistema de actuación determinado en el Plan.

En las zonas de casco urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras ordinarias necesarias para completar los servicios existentes, salvo que afecten a una o varias fincas concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios, incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas a los propietarios.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zona no consolidada no acometan las urbanizaciones de los mismos en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios.

#### 1.3.4. Conservación de la urbanización.

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.

En el presente Plan y los instrumentos de planeamiento de desarrollo se incluirán determinaciones, acerca de la entidad encargada de la conservación de los servicios urbanos.

### Capítulo IV

#### *Obligaciones de conservación y seguridad, ruinas y fomento a la edificación*

##### 1.4.1. Ordenes de ejecución.

El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística o estético en cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles publicitarios del término municipal con arreglo a lo dispuesto en los artículos 184 a 188 de la Ley Urbanística de Aragón. Caso de no actuar los propietarios, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la multa coercitiva, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar por incumplimiento de la obligación.

##### 1.4.2. 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 fueran necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

##### 1.4.3. Deficiencias contra la salubridad.

La Norma procedente será también aplicable en el supuesto de que las deficiencias afectaran a la salubridad.

##### 1.4.4. Desescombrado de ruinas.

Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de tres meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento, en caso contrario, con cargo al mismo.

### Capítulo V

#### *Licencias, tramitación y suspensión*

##### 1.5.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases, de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 30 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas. Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 30 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.

#### 1.5.2. Necesidad de obtención de licencia.

Para ejecutar los actos señalados en la norma anterior será precisa la previa obtención de licencia de obras, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

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. También satisfarán las tasas correspondientes, salvo que el Ayuntamiento acordara su exención.

Igualmente es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en la norma 1.5.1., tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones o concesiones a que hubiere lugar.

Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo los casos estipulados por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón en sus artículos 177.2, 177.3 y 177.4.

#### 1.5.3. Procedimiento de solicitud y documentación.

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

Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieran de informar la petición, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra y en todo caso los exigidos por la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y además, de licencia de obras, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de expedientes separados para cada intervención administrativa. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. Si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura se entrará a resolver sobre la licencia de obras, notificándose en forma unitaria al interesado.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese por su especial naturaleza la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia de obras menores se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se aplicará 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.

A título enunciativo, no limitativo, no es necesario proyecto para obras como: cambio de pavimentos o alicatados, sustitución de aparatos sanitarios, arreglo de tejados (si no se toca el entramado de soporte de carpintería como hojas de puerta o ventanas sin cambiar cercos ni alterar los huecos correspondientes, etc.

El procedimiento de obtención de licencia de obras menores se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón, con las especificaciones contenidas en los apartados precedentes; y deberán otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud.

Se exigirá proyecto técnico en todas las solicitudes de licencia para obras de nueva planta, las que supongan ampliación o aumento de volumen, modificación o consolidación de elementos estructurales, cambio de distribución o supresión de tabiques, así como modificación del aspecto externo, las de demolición, las de parcelación, muros de contención de tierras que puedan afectar a viario público, etc.

El procedimiento de obtención de las restantes licencias se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón y deberán otorgarse en el plazo de tres meses desde su solicitud.

En los supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

Si las obras o actividades ejecutadas o en curso de realización no se ajustaran a lo solicitado se realizarán las actuaciones que correspondan con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística, y conforme a la norma 1.5.6.

#### 1.5.4. Competencia y resolución.

La competencia para otorgar licencias corresponde al alcalde, salvo en los casos que ya prevé la Ley del Suelo, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente.

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.

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

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes, y en los plazos establecidos en la Ley de Urbanística de Aragón, a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro municipal.

El conjunto de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos del Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. En cualquier caso, se tendrá en cuenta la regulación establecida en el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obra de las Entidades Locales de Aragón aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

#### 1.5.5. Caducidad de la licencia.

La licencia caducará:

- a) Por desistimiento del interesado.
- b) Al año de su concesión si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.
- c) 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 sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.
- d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras.

#### 1.5.6. Suspensión de la licencia.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo señalados en la norma 1.5.1 se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el alcalde, el Director General de Ordenación del Territorio, de oficio o a instancia de la Autoridad que, en virtud de disposiciones especiales, tenga atribuidas sus competencias, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si éste no hubiese sido adoptado por el alcalde.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Si la actividad ejecutada sin licencia fuese una demolición, el Ayuntamiento o, en su caso, el Director General de Ordenación del Territorio ordenará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, por cuenta del interesado.

En cualquier caso, el alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave.

#### 1.5.7. Permisos de urgencia.

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

## Capítulo VI

### Final de obras

#### 1.6.1. Comunicación al Ayuntamiento.

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de un mes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito por la dirección facultativa, visado por él o los colegios profesionales correspondientes en los casos que se requiera proyecto técnico o dirección facultativa, a efectos de la obtención de la licencia de ocupación que se exigirá para la primera ocupación de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

#### 1.6.2. Limpieza de zonas públicas.

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

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
2. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario, salvo que, por alguna razón, el Ayuntamiento considere justificada la demora y acuerde prorrogar este plazo.

#### 1.6.3. Cédula de habitabilidad. Certificado de final de obras. Comprobar.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso, se requerirá presentación de certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telefonía no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente el referido documento.

## Capítulo VII

### Disciplina urbanística, inspección, infracciones

#### 1.7.1. Inspección de obras.

El alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### 1.7.2. Inspección de actividades.

El alcalde ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### 1.7.3. Infracciones.

Toda actuación que contradiga el planeamiento urbanístico en vigor podrá dar lugar a:

- a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
- c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido.
- d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.

## Capítulo VIII

### Normas generales sobre usos

#### 1.8.1. Limitaciones al uso del suelo.

La regulación de los usos del suelo se establece en función de la naturaleza y destino de las distintas áreas en que se divide el término municipal, atendiendo a la clasificación del suelo en urbano, urbanizable o no urbanizable, y dentro de estas clases, en las diversas categorías que se asignan. A cada una de ellas, se le asigna un uso dominante y se permiten otros que sean compatibles con él.

Se define como uso dominante, en un ámbito de suelo, al que corresponde el destino o fin principal previsto en la ordenación del Plan para dicho suelo.

Se definen como usos compatibles con el uso dominante aquellos cuya coexistencia con el uso principal o dominante en un mismo ámbito, se permite por el Plan, por ser dichos usos complementarios o derivados directamente del uso principal, o por ser necesarios para evitar una excesiva especialización y segregación funcional del tejido urbano.

Los usos que se señalan como compatibles en este Plan lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones que se derivan de las disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional de la Comunidad Autónoma, provincia o municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad o moralidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de este Plan. En particular, se tendrá en cuenta lo establecido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, por la Instrucción Complementaria del mismo, aprobada por Orden de 15 de marzo de 1963, Circular de la Comisión

Central de Saneamiento de 10 de abril de 1968 y disposiciones que modifiquen o desarrollen dicha normativa.

#### 1.8.2. Clasificación de usos respecto al cumplimiento de limitaciones.

##### 1.8.2.1. Usos permitidos.

Son los que se ajustan a los usos dominantes o a los compatibles con las limitaciones propias de la zona en que se hallen.

Son también usos permitidos: los que se autoricen temporalmente por la Administración por un plazo fijo o indeterminado con carácter provisional al amparo del artículo 16.4 de la Ley Urbanística de Aragón. Asimismo, serán usos permitidos en cualquier caso los cultivos agrícolas o forestales mientras los terrenos no reúnan las condiciones de solar.

##### 1.8.2.2. Usos prohibidos.

Lo son todos aquellos de nueva implantación, que no se ajustan a los usos dominantes y compatibles, o superan las limitaciones impuestas a éstos últimos.

##### 1.8.2.3. Usos fuera de ordenación.

Tienen esta condición los existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, y que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Haber sido declarado expresamente fuera de ordenación por el Plan o por los Planes especiales y parciales que pudieran desarrollarlo.
- b) Estar afectado por previsiones de viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan y que resulten incompatibles con el uso preexistente.
- c) Incumplir las limitaciones derivadas de las disposiciones legales vigentes relativas a seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad, cuando no sea posible la implantación de medidas correctoras.
- d) Cuando se trate de usos no incluidos como compatibles en la zona de que se trate.

La consideración de un uso como fuera de ordenación no impedirá su regularización mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso, que hagan posible su consideración como permitido o tolerado. Por otra parte, implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación o incremento de su valor de expropiación, pero no impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación, según el artículo 70 de la Ley Urbanística del Suelo de Aragón, ni el establecimiento de las medidas correctoras que puedan exigirse, pudiendo mantener su actividad en estas condiciones, hasta su regularización, expropiación o extinción del uso existente.

#### 1.8.3. Clasificación de los usos respecto al fin al que se destinan.

##### 1.8.3.1. Uso residencial.

Es el destinado al alojamiento de personas.

1. Uso de vivienda. Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares y se divide en:

1.a) Vivienda unifamiliar: Uso de vivienda en que ésta ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, tanto si éste está segregado en el espacio mediante linderos, como si lo está únicamente en forma de participación en una comunidad, con tipología de edificación en edificios aislados o agrupados horizontalmente y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

1.b) Vivienda colectiva: Uso de vivienda en la que éstas se agrupan formando edificios con acceso, instalaciones y otros elementos comunes.

2. Uso de residencia comunitaria. Uso residencial destinado al alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna también comunal, como las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, comunidades religiosas, etc.

3. Uso hotelero. Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna: casa de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales, apartahoteles.

##### 1.8.3.2. Uso productivo.

Es el destinado a la producción de bienes y servicios, excepto los servicios correspondientes en el uso dotacional.

1. Uso agrario. Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

2. Uso industrial. Usos productivos correspondientes a las actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

2.a) Industrias y almacenes en medio rural: Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

Comprende asimismo los usos industriales, vinculados o no al sector primario, en que por razones de interés público o las características del proceso productivo, o de los materiales utilizados exigen alejamiento del medio urbano, debiendo emplazarse con el medio rural, con las limitaciones procedentes.

2.b) Industria en medio urbano: Uso industrial dedicado a la obtención y transformación de materias primas y/o a su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, cuya características permiten su emplazamiento en medio urbano en zonas destinadas por el Plan, a este uso, o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas normas urbanísticas.

2.c) Almacenes: Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes instaladores, etc., aún cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado, etc., cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, en zonas destinadas por el Plan a este uso o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas normas.

2.d) Talleres y artesanía: Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios, cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven sin que suponga incomodidad para la vivienda. Incluye los talleres de servicios a vehículos, automóviles sin venta de carburante. A efectos de compatibilidad y limitaciones, se equiparán a las industrias en medio urbano.

3. Uso comercial y de oficinas. Usos productivos correspondientes al comercio, a la prestación de servicios privados al público o a actividades administrativas y burocráticas propias del Sector Terciario, como banco, seguros, gestión, administración de empresas o despachos profesionales. A efectos de regulación se asimila al uso comercial la prestación de servicios privados al público como peluquerías, salas de belleza y otros servicios higiénicos y las enseñanzas no regladas.

#### 1.8.3.3. Uso equipamiento de servicios.

Es el uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura intelectual o física, asistencia y vida de relación, de forma pública, privada o colectiva, así como a la prestación de servicios públicos por la Administración y los servicios de infraestructura del municipio. Comprende:

1. Uso de equipamientos. Uso correspondiente a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación.

Comprende:

1.a) Enseñanza: Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

1.b) Sanitario: Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin alojamiento de las personas. Incluye las clínicas veterinarias.

1.c) Deportivo: Uso de equipamiento destinado a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

1.d) Asistencial: Uso de equipamiento destinado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin alojamiento de las mismas. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

1.e) Cultural: Uso de equipamiento dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, no comprendidos en el uso de enseñanza como archivos, museos, sala de exposición, bibliotecas, etc.

1.f) Asociativo: Uso de equipamiento dedicado a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad.

1.g) Religioso: Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éste.

1.h) Centros cívico-comerciales: Uso de equipamiento que incluye en forma integrada usos de equipamientos de los ya relacionados asociados a usos comerciales y de oficinas.

2. Uso de zonas verdes y espacios libres. Uso de equipamiento y servicios destinados a la dotación de espacios destinados, fundamentalmente, a plantaciones de arbolado y jardinería, y al ocio colectivo.

3. Uso de servicios públicos. Uso de equipamiento y servicios destinados a los que presta la Administración, directamente o a través de intermediarios incluyen, también, actividades privadas, como los medios de telecomunicación que son asimilables a este concepto de servicios públicos. Comprende:

3.a) Administración: Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración institucional.

3.b) Servicio urbanos: Uso de servicios destinados a las actividades propias de los servicios públicos destinados al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.

4. Uso de infraestructuras urbanas. Uso de equipamiento y servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía eléctrica y de comunicación, y de evacuación de residuos que constituye la infraestructura de la población.

## Capítulo IX

### Normas generales sobre volumen

#### 1.9.1. Condiciones generales.

Toda la edificación queda sujeta a las limitaciones que según la clase de suelo, zona, etc. resultan de las presentes normas, y a las disposiciones complementarias que se especifican.

#### 1.9.2. Limitaciones de volumen.

Son las que regulan las características geométricas de los edificios y de los terrenos, o de los edificios entre sí, o con los viales u otros espacios libres o públicos.

Será siempre de aplicación el conjunto de todas las limitaciones concurrentes en cada caso.

##### 1.9.2.1. Limitaciones de parcela.

Son las que afectan a las características geométricas de las parcelas.

Para su aplicación se definen los siguientes conceptos:

a) Parcela: En cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.

b) Linderos: Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos separando unas de otras.

c) Alineaciones oficiales: Son las líneas establecidas por el Plan u otros instrumentos que lo desarrollen (Planes parciales, Planes especiales o estudios de detalle), definiendo la separación entre los viales y espacios públicos y las demás propiedades.

d) Alineaciones existentes: Las definidas por la edificación existente de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos, públicos o privados.

Son también alineaciones y, por tanto, limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada (concepto que se define más adelante) cuando así se señale expresamente por el Planeamiento.

e) Parcela neta: Es la superficie que resulta de restar de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

f) Parcela mínima: Es la que se establece por el planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

g) Condiciones del solar: Tendrán la condición de solares las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las siguientes condiciones:

- Acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Evacuación de aguas.
- Alineaciones oficiales aprobadas.
- Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima.

h) Edificación en suelo urbano consolidado que no reúne las condiciones de solar:

Para la concesión de licencias en terreno de suelo urbano consolidado que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de edificación contenidas en el presente Plan y ordenanzas, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar; ceder gratuitamente los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al quince por ciento de la finca y 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.

#### 1.9.2.2. Limitaciones de posición de la edificación.

Son las que regulan las características geométricas de los edificios en cuanto a su posición, en relación con la propia parcela, con los viales y espacios libres, y con otros edificios.

Para la aplicación detallada de esta clase de limitaciones dentro de cada tipo de ordenación, se establecen las siguientes definiciones:

1. Rasantes del terreno: Son rasantes naturales o rasante del terreno las cotas sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela antes de que exista transformación por obras o desmontes del terreno natural.

A efectos de la aplicación del Plan sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

- Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del Plan.
- Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación, con arreglo a proyectos aprobados.

A efectos de las obras de urbanización, se tomarán como rasantes:

- Las previstas en los planos del Plan General o en los instrumentos que las desarrollen Planes parciales (Planes especiales, estudios de detalle).

En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante estudios de detalle y proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

2. Cota media de rasante: Cota media de rasante de un edificio es la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecta ocupar con el edificio.

3. Plano de cumbrera: Plano de cumbrera de un edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio.

4. Líneas de fachada: Son las que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no, con las alineaciones, o con los linderos de la parcela.

Las líneas de fachada tienen carácter de alineación de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

Según la posición de la línea de fachada de los edificios respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

- Fuera de línea, cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- En línea, si ambas coinciden.
- Retranqueo, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

5. Retranqueos: Son las separaciones, medidas en metros, entre las líneas de fachada y las alineaciones o los linderos de parcela, cuando no son coincidentes.

Son de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en estas normas.

El retranqueo mínimo a linderos siempre que se abran huecos será de 3 metros.

Según la posición de las líneas de fachada de un edificio respecto de los linderos, se denomina:

a) Exento o aislado: Cuando ninguna de sus líneas de fachada coincide con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.

b) Medianero: Cuando tiene al menos una línea de fachada común coincidiendo con un lindero común con otra parcela sobre la que existe o pueda construirse un edificio con línea de fachada coincidente asimismo con dicho lindero. Las fachadas o muros coincidentes con el lindero común se denominan paredes medianeras, medianiles, o simplemente medianeras, tanto si constituyen fábricas adyacentes separadas por una junta como si constituyen fábrica compartida por dos edificios o parcelas.

c) Entre medianeras: Cuando es medianero con otros edificios o parcelas en dos o más linderos de la parcela propia.

Cuando los edificios entre medianeras son viviendas unifamiliares se suelen denominar en hilera o en fila.

d) Agrupado: Cuando forma parte de un grupo de edificios medianeros entre sí respecto a unos linderos, y exentos respecto de otros, de modo que el conjunto resultante quede aislado respecto de las parcelas o edificios colindantes.

e) Pareado: Cuando es medianero con parcela o edificio colindante solamente a través del lindero común, y exento respecto a los demás linderos. Equivale a edificio agrupado cuando el grupo consta solamente de dos edificios.

#### 1.9.2.3. Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.

Son las que regulan las dimensiones lineales y superficiales de los edificios en sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o suelo en que se sitúan, o en relación con los viales contiguos, con independencia de su posición. A efectos de su aplicación, se establecen los siguientes conceptos:

a) Ocupación de suelo o coeficiente 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 pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc.

Puede referirse a distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas.

b) Altura reguladora HR: Es la dimensión vertical de un edificio medida en metros, desde una referencia previamente establecida hasta la cara inferior del alero, medida según se especifica en las presentes normas.

Forma de medir la altura reguladora:

1. En las edificaciones con fachada a una sola calle, con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, la referencia para la medición de la altura reguladora máxima será la rasante de la acera en su punto medio.

2. Cuando el solar tenga fachada a dos calles que formen esquina o chaflán, se tomará la altura reguladora en el punto medio de la calle de cota más baja.

3. En caso de que un solar tenga fachada a dos calles opuestas, que no formen esquina o chaflán, con diferentes rasantes se aplicará la normativa en cada una de las fachadas como si se tratase de edificios independientes. Si la distancia entre fachadas es igual o menor a 28 metros, la H.R. de cada fachada se aplicará como máximo al 50% del solar.

4. Si el solar tiene fachada a tres calles con diferentes rasantes, formando dos esquinas o chaflanes se aplicará en cada una de las fachadas la altura reguladora máxima de forma que se cumplan los criterios de escalonamiento establecidos con carácter general para los frentes de fachada.

c) Altura en número de plantas: Es el número de plantas habitables máximo que puede tener el edificio incluida la planta baja y plantas alzadas.

d) Altura libre de plantas: Altura libre de cualquier planta es la distancia vertical entre el suelo y la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.

e) Edificabilidad: Es un coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medido en proyección horizontal.

El conjunto en metros cuadrados edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de semisótano, planta baja, entreplanta, plantas alzadas o planta bajo cubierta.

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

Igualmente no computarán como superficies edificables las de los sótanos, cuyo techo esté situado a menos de 1 metro sobre la rasante inferior del edificio, ni contarán como planta.

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

f) Coeficiente de edificabilidad, se aplicará siempre sobre la parcela neta.

f) Superficie útil y construida:

Superficie útil de un local o vivienda, es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, como cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructura, etc., correspondientes a su trazado en planta.

Superficie construida de un local o vivienda, es la que resulta de sumar a la superficie útil, la superficie de los elementos materiales de su construcción que corresponden íntegramente a su trazado en planta, la parte que le corresponda de los elementos materiales de separación con otros locales o partes comunes del edificio, y la parte proporcional que le corresponda de las superficies construidas de acceso y demás elementos comunes del edificio.

Los criterios a utilizar para la medición de superficies útiles y construidas, tanto en viviendas libres como de protección oficial serán los utilizados por el Ministerio de Fomento para estas últimas.

g) 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.

h) Vuelos:

Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.

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

Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados con obra de fábrica.

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

Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.

Marquesinas: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.

Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

## Capítulo X

### Ordenanzas higiénico-sanitarias y otras

#### 1.10.1. Condiciones generales.

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29 de Febrero de 1944 (Gobernación), por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Asimismo, cumplirán con todas las disposiciones vigentes de carácter general que les sea de aplicación. En particular se justificará expresamente en los proyectos el cumplimiento de las normas Básicas de la Edificación correspondientes a Acciones en la Edificación, Condiciones Térmicas, Condiciones Acústicas, Prevención de Incendios y EH-91 o las normas vigentes que las sustituyan o actualicen.

#### 1.10.2. Condición de exterior de toda la vivienda.

Toda la vivienda tendrá la condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que una de sus habitaciones vivideras tenga un paramento con hueco, que dé frente en una longitud de por lo menos 3 metros a una calle o espacio de uso y dominio público o en su caso al espacio de retranqueo en las zonas que se establece esta última condición.

#### 1.10.3. Programa mínimo.

Toda la vivienda constará como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, inodoro y lavabo. La cocina y el comedor pueden también formar una pieza común cocina-comedor. El baño o aseo tendrá entrada independiente desde pasillo o distribuidor.

1.10.4. Dimensiones mínimas para viviendas de nueva planta de promoción libre.

Dormitorio de una cama, 7 metros cuadrados. Anchura mínima, 2,15 metros.

Dormitorio de dos camas, 10 metros cuadrados. Anchura mínima, 2,50 metros.

Comedor-cuarto de estar, 16 metros cuadrados. Anchura mínima, 3 metros.

Cocina, 7 metros cuadrados. Anchura mínima, 1,80 metros.

Cocina-comedor, 18 metros cuadrados, Anchura mínima, 3 metros.

Aseo, 3 metros cuadrados

Pasillos. Anchura mínima, 90 centímetros.

Vestíbulo de entrada. Anchura mínima, 1,20 metros.

Las anchuras mínimas citadas se entienden en el sentido de que se pueda inscribir, en el interior de la habitación, un círculo que como mínimo tenga el diámetro correspondiente a las citadas anchuras, pudiendo ser menor alguna de las dimensiones lineales en puntos exteriores a dicho círculo.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros, excepto en baños, pasillos y cocina.

#### 1.10.5. Dimensiones mínimas para viviendas de protección oficial.

Las diferentes piezas se ajustarán a lo establecido en la correspondiente normativa específica. Si en ésta hubiera alguna dimensión de las piezas sin especificar regirá lo dispuesto en la norma 1.10.4 en las obras de nueva planta.

#### 1.10.6. Patios interiores.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a 3 metros, cuando a él tengan luces y vistas habitaciones vivideras. Las luces rectas en ningún caso serán menores de 2 metros respecto del paramento de enfrente, la separación de un hueco al predio colindante será como mínimo de 60 centímetros.

No se consideran vivienda los baños, escaleras, pasillos y despensas.

#### 1.10.7. Condiciones de iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación natural directa al exterior por medio de huecos con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros, baños o aseos sin ventilación natural directa, así como la salida de humos y gases de las cocinas o de los nichos cocinas en el caso de cocina-comedor, deberá existir ventilación mediante chimeneas tipo *shunt* o patinillos de dimensiones mínimas libres 0,60 x 0,60 metros.

La salida de chimeneas debe prolongarse al menos 40 cm por encima de la cumbre o 1,20 metros por encima del nivel del suelo cuando se trate de azoteas planas.

En ningún caso, quedará por debajo del nivel superior de cualquier hueco de ventilación directa en paramentos situados a menos de 8 metros de distancia.

#### 1.10.8. Portales y escaleras.

Los portales tendrá como mínimo 2,25 metros de altura libre hasta arranque de escaleras.

Número de escaleras: Será necesaria una escalera para servir como máximo a doce viviendas.

Peldaños: Huella: anchura mínima 28 CPI-96.

Tabica: altura máxima 18,5 CPI-96.

Número máximo de peldaños en cada tramo, 16.

Anchura: Anchura mínima: 1 metro.

Rellanos: Dimensión mínima de mesetas: 1 metro.

Cuando existan puertas de acceso a viviendas éstas tendrán un mínimo de 1,20 metros.

Ventilación e Iluminación: Tendrán ventilación e iluminación exterior en tanto huecos como plantas, excepto planta baja, con una superficie mínima de 1 metro cuadrados por planta.

La ventilación podrá ser cenital, siempre que el hueco de escalera tenga unas dimensiones mínimas de 1,10 x 1,10 metros.

#### 1.10.9. Locales destinados a comercio o industria.

Los locales destinados a comercio o industria deberán cumplir con la normativa sectorial, y en particular en lo que se refiere a las condiciones de higiene mínimas.

Asimismo, deberán estar dotados al menos de un aseo.

En el caso de que estos locales sean anexos a vivienda, podrá servir un baño o aseo de la vivienda, siempre y cuando sea fácilmente accesible desde el local.

#### 1.10.10. Desagüe de los edificios.

En todo el suelo urbano será obligatorio el vertido a la red general de alcantarillado de las aguas negras o sucias, procedentes de los edificios. En el caso de industrias que pudieran producir con ellas algún tipo de contaminación, se tomarán las medidas correctoras oportunas que sean necesarias, previamente a su vertido.

Queda prohibida la construcción de pozos negros y cualquier otro método de recogida de aguas fecales, que no sea el previsto en estas ordenanzas.

Se permitirán pozos o fosas sépticas en las edificaciones situadas en los suelos no urbanizables, ajustándose a los distintos tipos descritos en las correspondientes NTE o los prefabricados por casas especializadas que garanticen un correcto funcionamiento sanitario, se separarán como mínimo 3 metros sobre las propiedades vecinas, sin que ello exima a los propietarios de su responsabilidad por daños o perjuicios a terceros, si estos se produjeran.

#### 1.10.11. Acometidas.

Las instalaciones de cada parcela se conectarán a las redes generales mediante una sola acometida para cada uno de los servicios. Por motivos justificados podrá autorizarse una segunda, pero desde una calle distinta a la primera.

La acometida a la red de vertido se realizará desde una arqueta de registro principal, por un ramal con una pendiente mínima de 3% que conducirá todas las aguas recogidas al colector oficial, formando la unión de ambos, ángulos de 90°.

El resto de acometidas se realizará con arreglo a las normas de la empresa suministradora.

Realizadas éstas, el propietario deberá reponer aquellos elementos de la urbanización que hubieran sido afectados con otros de la misma calidad y características que los existentes o de la forma que el Ayuntamiento disponga en concordancia con los del entorno.

## Capítulo XI

### Otras definiciones

#### 1.11.1. Sótanos.

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a estar a un nivel de 1 metro por encima del punto más alto de la rasante de la acera en la calle de cota de nivel más baja.

La superficie que esté por encima de la rasante del terreno no podrá superar la ocupación estipulada por la normativa del Plan General en planta baja y plantas alzadas.

Usos permitidos: garaje, bodega, almacenes ligados al uso de la planta baja.

Dispondrán de ventilación directa o forzada, mediante ventanas, respiraderos, chimeneas, etc.

La altura libre mínima será de 2,20 metros para uso de aparcamiento y 2,40 metros para otros usos.

En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en planta sótano.

#### 1.11.2. Semisótanos.

Se entiende por semisótano los locales que tengan su techo a un nivel de 1 metros o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera y su suelo se halle

por debajo de 0,60 metros de la misma en el mismo lugar, o encontrándose el suelo al nivel de la acera en la calle de cota más baja, la mayor parte de la superficie de la parcela, quede por debajo del nivel del resto de calles a las que tenga fachada la parcela.

La altura libre mínima será de 2,20 metros para garajes, 2,50 metros para almacenes y resto de usos, salvo que la legislación general en cuanto a la actividad establezca mayores alturas, en cuyo caso se aplicarán estas últimas.

La altura máxima desde la rasante de la acera al techo de esta planta será de 2,20 metros.

La ocupación máxima será la misma que corresponde a la planta baja.

A efectos de consumo de edificabilidad no computarán aquellas zonas de la planta que por estar su techo a un nivel inferior a 1 metro sobre las rasantes del terreno se consideran sótanos. Los usos permitidos son: garaje, bodega y todos los que corresponden a la zona en que se halle.

En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en planta sótano.

#### 1.11.3. Planta baja.

Se entiende por planta baja los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de la acera o por encima de ella y la mayor parte de su superficie queda sobre el nivel del terreno.

Puede tener una parte por debajo de la rasante del terreno sin pasar de una profundidad de 60 centímetros bajo la misma en el punto más desfavorable.

La altura mínima libre será de 2,20 metros para el uso de garaje, 2,50 metros para viviendas y 3,50 metros para el resto de usos.

Usos permitidos: garaje y todos los señalados en la zona de que se trate.

#### 1.11.4. Plantas alzadas o plantas de piso.

Son las situadas a niveles superiores al techo de la planta baja.

Altura libre mínima, 2,50.

En cocinas, baños, aseos y pasillos la altura podrá rebajarse a 2,20 metros.

Usos permitidos: los especificados en cada zona, excepto en las zonas residenciales que no se admiten usos independientes de la vivienda salvo como complemento de ésta como despachos profesionales y usos de hostelería.

#### 1.11.5. Planta bajo cubierta.

Se denomina planta de aprovechamiento bajo cubierta a la situada ocupando el espacio inmediato entre el último forjado horizontal y los faldones inclinados de cubierta.

Su suelo está situado a una distancia igual o inferior a 1 metro bajo la línea inferior del alero. Para una mayor distancia, dicho espacio se considerará planta alzada.

Se considerará a todos los efectos como una planta habitable más, cuando deje espacios libres con una altura superior a 1,80 metros.

Computarán edificabilidad todos los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

En ningún caso el aprovechamiento bajo cubierta podrá dar lugar a más de una planta.

Se admitirá el uso de los espacios bajo cubierta, únicamente en las siguientes condiciones:

- Como recinto de ubicación de las instalaciones comunes del edificio.
- Como espacio abierto, de vertientes vistas, integrado como cubierta.
- Como espacio vividero siempre que comunique con la vivienda situada inmediatamente inferior.

#### 1.11.6. Chaflanes.

Las alineaciones de fachada formarán en sus encuentros en planta baja ángulos que serán achaflanados según el siguiente criterio:

Ángulos rectos y agudos: Chaflán de 3 metros.

Ángulos obtusos: Chaflán de 5 metros.

El chaflán se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo.

Las superficies del chaflán será de cesión gratuita y obligatoria y no podrá ser ocupada bajo rasante.

Esta superficie será computable en el cálculo de la edificabilidad de la finca cuando se ceda.

Sobre ella se permitirán los vuelos y aleros correspondientes a la zona.

En la zona residencial R-1 al objeto de mantener la trama histórica, se conservarán las alineaciones de las edificaciones existentes, aplicándose esta normativa únicamente a los solares libres de edificación.

En los casos dudosos se solicitará informe previo al Ayuntamiento.

## Capítulo XII

### Obras de rehabilitación

1.12.1. A las obras de rehabilitación que mantengan el volumen original, no les será de aplicación lo contenido en el capítulo IX, normas generales sobre volumen, del Plan y ordenanzas de carácter general, siempre que esté debidamente justificado mediante los necesarios planos de estado actual.

Cualquier modificación o incremento en su volumetría, llevará consigo la inmediata aplicación de estas ordenanzas, a la totalidad del conjunto.

1.12.2. Respecto a lo contenido en el capítulo X, higiénico-sanitarias, no son de obligado cumplimiento los puntos 1.10.4, dimensiones mínimas para vivienda; 1.10.6, patios interiores, y 1.10.7, condiciones de iluminación y ventilación, el párrafo primero referente a iluminación y ventilación natural directa al exterior y el 1.11.4, plantas alzadas.

## TÍTULO II

## Normas específicas en suelo urbano

## Capítulo I

## Régimen del suelo urbano, desarrollo y ejecución

## 2.1.1. Definición de suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan incluye dentro de dicha clasificación de acuerdo con los criterios del artículo 13 de la Ley Urbanística de Aragón, según se justifica en la memoria.

Los suelos clasificados como urbanos, se recogen en la documentación gráfica mediante la delimitación correspondiente.

## 2.1.2. Régimen del suelo urbano.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes que se deriven de la Ley Urbanística de Aragón del Plan General, y de los Planes que pudieran desarrollarla, según lo dispuesto en el capítulo II del título primero de la indicada norma.

La cuantificación del derecho a edificar en suelo urbano viene determinada por la aplicación del coeficiente de edificabilidad, establecido para cada zona, a la parcela neta de que disponga el propietario. Hay que tener en cuenta que no consumen edificabilidad ni los sótanos, ni la parte del semisótano que se especifica en el epígrafe 1.11.2 de estas normas.

## 2.1.3. Desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana en suelo urbano.

Estas normas y las determinaciones graficiadas en los planos son aplicables directamente para la obtención de licencia, incluso en las áreas señaladas para posibles desarrollos a través de unidades de ejecución.

Estas áreas, por motivos justificados de actividades que necesiten superficies que no puedan obtenerse con las actuales alineaciones, o para una mejor adaptación a la topografía, podrán cambiar la ordenación presente mediante Estudio de Detalle de acuerdo con las determinaciones propias de estos instrumentos. En ningún caso podrán cambiar la clasificación ni la zonificación lo cual supondrá una Modificación del Plan, sino que simplemente podrán modificar o reajustar alineaciones y rasantes sin que ello suponga aumento de la superficie edificable ni disminución de los espacios públicos de viarios o zonas verdes.

## 2.1.4. Zonas del suelo urbano.

El suelo urbano, se establecen las siguientes categorías, cuya definición, así como los derechos y deberes de los propietarios de terrenos incluidos en cada una de ellas se especifican en los capítulos siguientes.

Se contemplan las siguientes categorías:

- Zona residencial R-1.
- Zona residencial R-2.
- Zona residencial R-3.
- Zona residencial R-4.
- Zona industrial camino del Matadero.
- Zona industrial.
- Zona de equipamiento.
- Zona de equipamiento deportivo.
- Zona de equipamiento docente.
- Zona verde pública.
- Zona verde privada.

## Capítulo II

## Zona residencial R-1 (Casco Histórico)

## 2.2.1. Tipología.

Manzana cerrada con edificios en líneas y entre medianeras.

## 2.2.2. Limitaciones de uso.

Uso principal: Residencial

Usos compatibles:

- a) Residencia comunitaria y hotelero.
- b) Comercial y administrativo.
- c) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
- d) Almacenamiento: A excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
- e) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.
- f) Aparcamiento en planta baja.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, se ajustarán los siguientes límites:

Entre las 8.00 y las 22.00 horas: 40 dB (A)

Entre las 22.00 y las 8.00 horas: 25 dB (A)

## 2.2.3. Limitaciones de volumen.

- a) Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener 6 metros de fachada y 120 metros cuadrados de superficie.

Cuando se trate de solares existentes o sustitución de edificios entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de 20 metros.

- b) Limitaciones de posición.

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos.

- c) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima del suelo será del 100% en plantas bajas y sótano, y del 75% en plantas alzadas.

El fondo máximo será de 20 metros.

La superficie libre en plantas alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Se exceptúan de la aplicación de este artículo aquellos solares existentes que tengan una superficie inferior a 120 metros cuadrados, los cuales podrán edificar el 100% en todas sus plantas, salvo que su lindero posterior sea común con otros solares, en cuyo caso dejará un retranqueo mínimo de 3 metros.

Cuando se trate de parcelas existentes que por su singularidad no sea posible la edificación con la aplicación de la normativa, siempre será edificable un fondo mínimo de 8 metros, independientemente de la edificabilidad y retranqueos exigida en la normativa general.

Cuando el solar dé por su frente y fondo a dos calles, y se realicen edificaciones dando frente a ambas, dichas edificaciones deberán quedar separadas un mínimo de 6 metros. Esta condición no será de aplicación en parcelas con fondo inferior a 20 metros.

- d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

No se autorizan los semisótanos por entender que las tipologías tradicionales del casco histórico no admiten este componente.

- e) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 11 metros medidos según el artículo 1.9.2.3. y tres plantas (B+2), más aprovechamiento bajo cubierta. La distancia desde el alero a cumbre no podrá superar en ningún caso los 3 metros. La pendiente de la cubierta no superará el 35%.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubiertas (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y estudios vinculados a la última planta de la vivienda. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. Altura libre en planta baja máxima 3,50 metros.

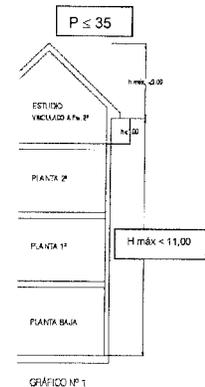


GRÁFICO Nº 1

Las alturas definidas anteriormente se refieren a edificaciones de nueva planta. Los edificios existentes cuyo número de plantas coincida con el permitido en las ordenanzas, aunque su altura sea superior, podrán realizar obras de conservación, refuerzo de la estructura y rehabilitación manteniendo la altura que tienen.

- f) Vuelos sobre espacios públicos.

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3 metros en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

— Calles de menos de 4 metros, 0,30 metros.

— Calles de 4 a 6 metros, 0,40 metros.

— Calles de más de 6 metros, 0,80 metros.

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

## 2.2.4. Limitaciones estéticas.

— Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano, y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) Se recomienda el tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados o revestimientos pétreos o similares.

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

- c) Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las tradicionales existentes.

- d) La única cubierta permitida fundamentalmente será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%.

e) Se prohíben las terminaciones de cubiertas del edificio en terrazas, en los espacios interiores se permite la cubierta plana.

f) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.

g) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

— Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla con tonos que se adapten a los existentes en los alrededores.

#### 2.2.5. Edificios catalogados.

Se conservarán adecuadamente los edificios que por su interés histórico-arquitectónico o ambiental se señalan en los planos de alineaciones, y que se enumeran a continuación:

##### Catálogo de edificios de interés histórico-arquitectónico:

- Iglesia parroquial de San Bartolomé.
- Castillo.
- Edificio en plaza de España, 3.
- Edificio en plaza de España, 14.
- Capilla del Santo Cristo.
- Edificio en calle Murillo, 6, mezquita.
- Edificio en calle Murillo, 20.
- Edificio en calle Berengueles, 3.
- Edificio en calle Berengueles, 6.
- Edificio en calle Coroneles, 5.
- Edificio en calle Ucendas, 29.
- Cuartel de la Guardia Civil en calle Fernando el Católico, 2.
- Casino en plaza de Zaragoza.
- Fuente de las escaleras en calle Fernando el Católico, 2.
- Fuente del Ojuelo en Puerta de la Villa.
- Hospital municipal en la calle Hospital, 3.

En el plano se grafía su localización.

— Condiciones de intervención.

En todos los edificios catalogados será necesario realizar un levantamiento de planos de estado actual, de la totalidad del edificio, acompañado de fotografías.

En caso de que el Ayuntamiento considere necesario se realizarán catas en la fachada del edificio, para tener datos verídicos de la intervención.

No se permitirán obras que alteren el carácter original del edificio, quedando bien entendido que no se podrán eliminar, ni desfigurar elementos compositivos típicos existentes.

Las obras estarán encaminadas a la restauración y rehabilitación del edificio.

Previamente a la redacción del proyecto, se presentará ante el Ayuntamiento una propuesta de intervención de las obras que se pretenden realizar que contendrá los planos y fotografías necesarios para la definición de la misma. A la vista de esta documentación, el Ayuntamiento dictaminará sobre la conveniencia de las mismas.

En cualquier caso será de aplicación la legislación sectorial en materia de Patrimonio Cultural (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 6/1990, de 23 de enero, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón).

### Capítulo III

#### Zona residencial R-2

##### 2.3.1. Tipología.

Manzana cerrada con edificios en líneas y entre medianeras.

##### 2.3.2. Limitaciones de usos.

Uso principal: Residencial.

Usos compatibles:

- a) Residencia comunitaria y hotelero.
- b) Comercial y administrativo.
- c) Agrícolas (sólo almacenaje).
- d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
- e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.

g) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

h) Aparcamientos en planta baja.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8.00 y las 22.00 horas, 40 dB(A)

Entre las 22.00 y las 8.00 horas, 25 dB(A)

##### 2.3.3. Limitaciones de volumen.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener 150 metros cuadrados de superficie y un mínimo de 6 metros de fachada. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

b) Limitaciones de posición.

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada o cerramiento de parcela coincidentes con las alineaciones de vial. En el caso de que la edificación ocupe todo el frente de fachada, se complementará con un cerramiento que tenga las mismas plantas arquitectónicas que la edificación y con una altura mínima de igual a la planta baja.

La separación al lindero posterior será de 3 metros como mínimo en planta y alzados.

c) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima del suelo será del 100% en planta bajas y sótano, y del 75% en plantas alzadas, con fondo máximo de 15 metros aunque no se alcance la ocupación y edificabilidad fijada.

La superficie libre en planta alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Cuando se trate de parcelas existentes que por su singularidad no sea posible la edificación con la aplicación de la normativa, siempre será edificable un fondo mínimo de 8 metros independientemente de la edificabilidad y retranqueos exigida en la normativa general.

d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2 metros cuadrados por metro cuadrado.

e) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 11 metros medidos según el artículo 1.9.2.3 y dos plantas (B+2), más aprovechamiento bajo cubierta. La distancia desde el alero hasta la cumbre no sobrepasará en ningún caso los 3 metros.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y estudios vinculados a la última planta de vivienda. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. Altura libre en planta baja máxima 3,50 metros.

f) Vuelos sobre espacios públicos.

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,50 metros en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

Calles de menos de 4 metros, no se autoriza.

Calles de 4 a 6 metros, 0,40 metros

Calles de más de 6 metros, 0,80 metros

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo de una distancia igual al mismo.

##### 2.3.4. Limitaciones estéticas.

— Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja curva y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%.

b) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no permitiéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de evitar la aparición de medianerías en los retranqueos.

c) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

— Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que la rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla.

### Capítulo IV

#### Zona residencial R-3

##### 2.4.1. Limitaciones de usos.

Uso principal: Residencial.

Usos compatibles:

- a) Residencia comunitaria y hotelero.
- b) Comercial y administrativo.
- c) Agrícolas (sólo almacenaje).
- d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
- e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.

g) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8.00 y las 22.00 horas: 40 dB(A)

Entre las 22.00 y las 8.00 horas: 25 dB(A)

#### 2.4.2. Limitaciones de volumen.

##### a) Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener 8 metros de fachada y 150 metros cuadrados de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

##### b) Limitaciones de posición.

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada o cerramientos de parcela coincidentes con las alineaciones de vial. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada, se complementará con un cerramiento que tenga las mismas plantas arquitectónicas que la edificación y con una altura mínima de igual a la planta baja.

La separación al lindero posterior será de 3 metros como mínimo en planta y alzados.

##### c) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima del suelo será del 80% en planta bajas y semisótano, de 60% en plantas alzadas y del 100% en planta sótano, con fondo máximo de 15 metros aunque no se supere ocupación o edificabilidad.

La separación al lindero posterior será de 3 metros en todas las plantas.

La superficie libre en planta alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Cuando se trate de parcelas existentes que por su singularidad no sea posible la edificación con la aplicación de la normativa, siempre será edificable un fondo mínimo de 8 metros, independientemente de la edificabilidad y retranqueos exigida en la normativa general.

##### d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2 metros cuadrados por metro cuadrado.

##### e) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 11 metros medidos según el artículo 1.9.2.3 y tres plantas (B+2), más aprovechamiento bajo cubierta.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor, y estudios vinculados a la última planta de la vivienda. Queda expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. Altura libre en planta baja máxima 3,50 metros.

##### f) Vuelos sobre espacios públicos.

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,50 metros en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

Calles de menos de 4 metros, no se autoriza.

Calles de 4 a 6 metros, 0,40 metros.

Calles de más de 6 metros, 0,80 metros.

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo de una distancia igual al mismo.

#### 2.4.3. Limitaciones estéticas.

—Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental; para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) La única cubierta permitida fundamentalmente será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja curva y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%.

b) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no permitiéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de evitar la aparición de medianerías en los retranqueos.

c) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

—Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que la rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla.

### Capítulo V

#### Zona residencial R-4

##### 2.5.1. Limitaciones de usos.

Tipología: Vivienda unifamiliar, aislada, adosada o pareada.

Uso principal: Residencial.

Usos compatibles: Se admiten exclusivamente como usos compatibles las oficinas o despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no estén incluidos en el Anexo del replanteo de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Estas actividades deberán estar vinculadas a una vivienda.

##### 2.5.2. Limitaciones de volumen.

##### a) Parcela mínima.

—Tipología de viviendas pareadas o unifamiliares:

La parcela mínima deberá tener 250 metros cuadrados. En el caso de viviendas pareadas se autorizarán dos viviendas por parcela, y en el caso de aisladas una vivienda por cada parcela.

—Tipología de viviendas adosadas:

La parcela mínima deberá tener 140 metros cuadrados y una agrupación mínima de tres viviendas.

##### b) Limitaciones de posición.

La disposición sobre parcela será libre, debiendo dejar un retranqueo mínimo de 3 metros a linderos posterior y 2 metros a laterales desde cualquier punto saliente de la fachada de la edificación.

##### c) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima del suelo será del 60%.

##### d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,20 metros cuadrados/metro cuadrado.

##### e) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 7,50 metros medidos según el artículo 1.9.2.3 y dos plantas (B+1), más aprovechamiento bajo cubierta.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor, y estudios vinculados a la última planta de la vivienda. Queda expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. La altura libre en plantas será mínimo de 2,50 metros.

##### 2.5.3. Limitaciones estéticas.

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, con cubierta inclinada de teja, y quedando por tanto, expresamente prohibido el uso de pizarra.

—Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que la rodea.

### Capítulo VI

#### Zona industrial camino del Matadero

##### 2.6.1. Generalidades.

Para poder otorgar licencias es necesario que previamente se redacte un Plan especial, cuyo objetivo es determinar los viales, así como los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

##### 2.6.2. Limitaciones de uso.

Uso principal: Industrial.

Edificabilidad bruta: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado.

### Capítulo VII

#### Zona industrial-I

##### 2.7.1. Limitaciones de usos.

Uso principal: Industrias agrícolas.

Industrial, talleres y servicios destinados a la reparación, conservación o atención de las necesidades derivadas de la población y su actividad económica o a la elaboración de uso y consumo cotidiano que no tengan carácter fabril.

Uso secundario: Una vivienda por industria para el guarda, encargado o propietario.

Limitaciones:

a) Potencia máxima en máquinas susceptibles de producir molestias por vibraciones o ruidos 10 CV.

b) Nivel sonoro máximo 45 dB.

c) No producirse emanaciones de gases molestos o tóxicos, polvo ni olores, debiendo en su caso establecerse los elementos correctores necesarios.

##### 2.7.2. Limitaciones de volumen.

En el suelo urbano industrial ubicado junto a la autovía A-2, habrá de mantenerse las alineaciones existentes, respetando la distancia límite de edificación establecido por el artículo 84 del Reglamento General de Carreteras.

##### a) Limitaciones de posición.

La posición de la edificación de la parcela será libre, con una separación mínima a la alineación oficial y a linderos de 3 metros.

##### b) Superficie máxima edificable.

La superficie mínima de la parcela es de 200 metros cuadrados.

La ocupación máxima será del 80%.

##### c) Parcela mínima.

Las parcelas tendrán una superficie mínima de 200 metros cuadrados.

##### d) Edificabilidad.

La edificabilidad será de 1,20 metros cuadrados/metro cuadrado.

##### e) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 10 metros y dos plantas (PB+1).

Cuando se construya vivienda, ésta tendrá un máximo de dos plantas (PB+1) y una altura máxima de 6 metros.

##### 2.7.3. Limitaciones estéticas.

Las zonas visibles desde la vía pública no destinadas a aparcamientos o servicios deberán ajardinarse.

##### 2.7.4. Posición de las edificaciones.

La disposición será libre dentro de la parcela, pero ordenando todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

##### 2.7.5. Cerramiento del solar.

Cuando se valle un terreno o solar, éste tendrá una altura mínima de 2,5 metros, con un tratamiento conforme con la fachada de la edificación.

## Capítulo VIII

## Zona de equipamiento

## 2.8.1. Limitaciones de usos.

Se permiten en esta zonificación los usos deportivos, religiosos, culturales, administrativos, de guardería, residencia de tercera edad, recreativos, de aparcamiento y de servicios indistintamente, así como los usos complementarios de estos principales permitidos.

Como máximo, se permite la construcción de una vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento con una superficie máxima de 90 metros cuadrados útiles. En esencia, se pretende ubicar en los terrenos comprendidos en esta zonificación los usos sociales y de servicios comunes sin explicitar en ninguno de ellos, un uso principal concreto, a fin de que se pudiera desarrollar cualquiera de ellos.

## 2.8.2. Limitaciones de volumen.

Habida cuenta de que esta zonificación comprende en casi su totalidad edificios ya construidos, ubicados en la zona del casco antiguo, en cuanto a condiciones de volumen, altura, etc., serán de aplicación las contenidas en el capítulo II, zona residencial R-1, teniendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios, que podría demandar condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los citados artículos.

Para equipamientos deportivos tenemos las limitaciones siguientes:

a) Limitaciones de usos usos dominantes: Todo tipo de instalaciones o construcciones deportivas, campos de juegos, pistas, piscinas, vestuarios, pabellón deportivo, etc.

Usos compatibles:

a) Instalaciones auxiliares y club social, bar, restaurante, siempre al servicio del uso principal.

b) Una vivienda vinculada al mantenimiento, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

c) Limitaciones de volumen.

El volumen construido estará en función del uso de la instalación con una ocupación de la parte edificada sobre la total, máximo del 75%. Edificabilidad 1 metro cuadrados/metros cuadrados.

Número de plantas máximo: No se limitan.

Altura máxima a justificar en función de la instalación.

d) Posición de las edificaciones.

La disposición será libre dentro de la parcela, pero ordenando todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

e) Separación a linderos: Será de 5 metros.

## Capítulo IX

## Zona de equipamiento docente

## 2.9.1. Limitaciones de uso.

Sólo se admitirán usos docentes.

## 2.9.2. Limitaciones de volumen.

a) Limitaciones de posición.

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial y a linderos de 3 metros.

b) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima del suelo será del 50%.

c) Edificabilidad.

2 metros cuadrados/metro cuadrado.

d) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 15 metros y cuatro plantas (PB+3)

e) Limitaciones estéticas.

Las zonas visibles desde la vía pública no destinadas a aparcamientos o servicios deberán ajardinarse.

## Capítulo X

## Zona verde pública

## 2.10.1. Limitaciones de usos.

Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, aseos públicos y quioscos.

## 2.10.2. Limitaciones de volumen.

• Edificabilidad máxima, 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

• Altura máxima, 3 metros.

• Número de plantas máximo, PB.

## Capítulo XI

## Unidades de ejecución

El sistema de gestión será el de compensación para UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9, UE-10, UE-11, UE-12, UE-13, UE-14, UE-15, UE-16, UE-17.

El sistema de gestión será el de cooperación para UE-18.

## TÍTULO III

## Normas específicas en suelo urbanizable

## Suelo urbanizable

Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tengan la consideración de suelo urbano ni de suelo no urbanizable. Hay dos categorías: suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

En el Plan General de Calatorao, los suelos urbanizables son suelos urbanizables no delimitados. Este suelo constituye una reserva para posibles futuros desarrollos.

En el suelo urbanizable no delimitado, para desarrollarlo será necesario realizar el estudio de consulta previsto en la legislación estatal sobre régimen del suelo, dirigiéndose al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, quienes habrán de 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 citados criterios únicamente vincularán al Ayuntamiento y a la Administración de la Comunidad Autónoma si se incluyen en un convenio urbanístico, en los términos establecidos en los artículos 82 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

El estudio de consulta será un documento en donde se realice un avance del planeamiento previsto, con la zonificación y un análisis pormenorizado de la viabilidad de implantación de los distintos servicios urbanísticos (abastecimiento de aguas, saneamiento, accesibilidad y energía eléctrica), contando con los informes favorables de los organismos afectados.

## • Suelos urbanizables no delimitados residenciales.

Con carácter general, y debido a que incorporarán sus vertidos a la red municipal existente, incorporarán la siguiente carga urbanística de 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como tres habitantes equivalentes.

## • Sector SUR-1:

Comprende la zona situada al norte del municipio, que linda con la UE-1, y la carretera autonómica A-122.

Uso: Residencial.

Densidad: 25 viviendas por hectárea.

Edificabilidad: 0,30 metros cuadrados/metro cuadrado.

Superficie: 117.614,15 metros cuadrados.

Se le asigna un sistema general de zonas verdes dentro del sector de 2.910 metros cuadrados.

La red de servicios de abastecimiento se deberá conectar a la red municipal.

La red de saneamiento será de tipo separativo y las aguas negras se conectarán al alcantarillado municipal existente.

Se delimitarán sectores para su ejecución que garanticen una prolongación adecuada de la trama urbana, con una superficie mínima de sector de 5 hectáreas.

En el trámite de consulta previa se deberá acompañar el estudio de inundabilidad e informe de la CHE.

## • Sector SUR-2:

Situado al suroeste del municipio, entre el límite de suelo urbano y la zona de bodegas.

Uso: Residencial.

Densidad: 25 viviendas por hectárea.

Edificabilidad: 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

Superficie: 77.874,80 metros cuadrados.

Se le asigna un sistema general de zonas verdes dentro del sector de 3.210 metros cuadrados.

La red de servicios de abastecimiento se deberá conectar a la red municipal.

La red de saneamiento será de tipo separativo y las aguas negras se conectarán al alcantarillado municipal existente.

Se delimitará por sectores con una superficie mínima de 2 hectáreas, apoyándose en suelo urbano existente.

## • Sector SUR-3:

Situado al oeste del municipio, linda con suelo urbano y suelo no urbanizable.

Uso: Residencial.

Densidad: 25 viviendas por hectárea.

Edificabilidad: 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

Superficie: 76.979,21 metros cuadrados.

Se le asigna un sistema general de zonas verdes dentro del sector de 3.175 metros cuadrados. Tanto el abastecimiento como el saneamiento deberán conectar con la red municipal.

Se delimitarán sectores que deberán apoyarse en suelo urbano o en la carretera de entrada a Calatorao, con una superficie mínima de 2 hectáreas.

## • Sector SUR-4:

Situado en la zona denominada de la Azucarera junto a la estación de ferrocarril.

Uso: Residencial.

Densidad: 19 viviendas por hectárea.

Edificabilidad: 31.798,24 metros cuadrados.

Superficie: 113.071,55 metros cuadrados.

Se le asigna un sistema general de zonas verdes dentro del sector de 2.795 metros cuadrados.

Se delimitarán sectores de una superficie de 5 hectáreas. Cualquier sector que se delimite deberá garantizar la conexión con los sistemas viarios.

En el trámite de consulta previa se deberá acompañar el estudio de inundabilidad e informe de la CHE.

## • Suelos urbanizables no delimitados industriales.

Con carácter general, se aplicará una carga urbanística, según la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros por metro cuadrado de suelo industrial o 90,15 euros por habitante equivalente.

El Plan parcial que desarrolla el planeamiento, en sus ordenanzas deberá fijar las características de los vertidos admisibles en la red de alcantarillado del

polígono, por referencia al Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo de 2004, estableciendo además, con toda claridad la obligación de depuración individual en la parcela, si el efluente no reúne tales características.

Asimismo, en las ordenanzas de los planes parciales se obligará a que cada parcela industrial cuente en su acometida individual con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento de Calatorao.

En el trámite de consulta previa ante el Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza deberá justificarse la viabilidad del desarrollo (abastecimiento, saneamiento, sistemas generales adscritos, conexiones, etc.) y la necesidad de desarrollo que plantea.

• Sector SUI-1:

Se prevé una extensión de suelo de mayoría municipal comprendida al sur del término y apoyada en la autovía de Aragón.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado.

Superficie: 117.880,44 metros cuadrados.

La superficie mínima del sector será de 5 hectáreas.

Las distancias límite de la edificación fijada por el artículo 84 del vigente Reglamento General de Carreteras es de 50 metros.

Los sectores se limitarán apoyándose en la vía de servicio paralela a la autovía. Se deberán disponer de un sistema separativo, con sus correspondientes colectores, ubicando una estación depuradora de aguas residuales en la parte inferior del suelo urbanizable, y un colector general que lleve dichos efluentes a un arroyo.

El abastecimiento se realizará conectando con la red general municipal mediante conducciones que discurrirán por caminos públicos.

• Sector SUI-2:

Situado en la carretera A-1304 a una distancia aproximada de 2,5 kilómetros del núcleo de Calatorao.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado.

Superficie: 414.090 metros cuadrados.

En este polígono podrá ubicarse en un futuro pequeñas y medianas empresas.

El sector mínimo a desarrollar será de 2 hectáreas.

La red de abastecimiento y saneamiento se conectarán a la red municipal.

• Sector SUI-3:

Se encuentra en la zona oeste del municipio entre el barrio de Calatoradico y la futura variante.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado.

Superficie: 137.637,48 metros cuadrados.

En este polígono podría ubicarse en un futuro pequeñas y medianas empresas.

El sector mínimo a desarrollar será de 2 hectáreas.

Las redes de abastecimiento y saneamiento se conectarán a la red municipal.

• Sector SUI-4:

Situado junto a la autovía de Aragón y próximo al sector SUI-1.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado.

Superficie: 2.231.563,79 metros cuadrados.

La superficie mínima del sector será de 5 hectáreas. Los sectores se limitarán apoyándose en la vía de servicio paralela a la autovía.

Las distancias límite de la edificación fijada por el artículo 84 del vigente Reglamento General de Carreteras es de 50 metros.

Se deberán disponer de un sistema separativo, con sus correspondientes colectores, ubicando una estación depuradora de aguas residuales en la parte inferior del suelo urbanizable, y un colector general que lleve dichos efluentes a un arroyo.

El abastecimiento se realizará conectando con la red general municipal mediante conducciones que discurrirán por caminos públicos.

## TÍTULO IV

### Normas específicas en suelo no urbanizable

#### Capítulo I

##### Regimen del suelo no urbanizable

#### 4.1.1. Definición.

Suelo no urbanizable son los terrenos del término municipal que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, 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 aquellos que el Plan considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal o ganadero o por sus riquezas naturales así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

#### 4.1.2. Clasificación.

El suelo no urbanizable se clasifica en especial y genérico:

• *Suelo no urbanizable especial.*

El Plan reconoce como tal los que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su trans-

formación de acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y, en todo caso, los terrenos que en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

Se divide a su vez este suelo en las siguientes áreas de protección:

- De protección de las infraestructuras y recursos hidráulicos.
- De protección del medio ambiente, del suelo y del paisaje.
- De protección de elementos histórico artísticos.
- De protección de los yacimientos arqueológicos.
- De protección para la explotación de canteras SNUEP-2.
- De protección de zonas de bodegas SNUEP-1.

• *Suelo no urbanizable genérico.*

Es el resto de los terrenos de suelo no urbanizable, cuya utilización estará sometida a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley del Suelo de Aragón.

#### 4.1.3. Régimen general.

El suelo no urbanizable, en todas sus clases carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en los artículos 22 a 25 de la Ley Urbanística de Aragón.

En este suelo existe un régimen especial para las zonas de explotación de canteras. Estas vienen determinadas en la memoria de este Plan General.

## Capítulo II

### Suelo no urbanizable especial Condiciones generales

#### 4.2.1. Suelo no urbanizable de protección de recursos hidráulicos e infraestructuras.

Estos suelos son inedificables, salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección vendrá fijada por la legislación propia de ésta.

Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

#### 4.2.1.1. Zona de protección de línea eléctrica de alta tensión.

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán a lo dispuesto en la siguiente legislación:

—Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

—Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

—Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

En esta zona de protección no se podrá realizar ningún tipo de construcción.

#### 4.2.1.2. Zona de protección de la red de carreteras.

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

**Domínio público:** constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

**Zona de servidumbre:** constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad

vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística, y se ajustarán a las establecidas por la normativa que regula el suelo no urbanizable genérico.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

—A 50 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.

—A 50 metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.

—A 25 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.

—A 18 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.

—A 15 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva. Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

4.2.1.3. Zona de protección de vías pecuarias y caminos rurales.

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de éstas, guardarán las distancias mayores

de 8 metros del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación. En el interior de estos límites no se permitirá ningún tipo de edificación.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de 10 metros del eje de los mismos.

4.2.1.4. Zona de protección de cauces públicos.

A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

a) Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

b) Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5 metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del dominio público hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, o en la normativa que lo complementa o sustituya.

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca, que sólo la otorgará en casos muy justificados, y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para el corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la Ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de 100 metros, contados a partir de ambos límites del alveo del cauce.

4.2.1.5. Zona de protección de acequias.

Se establece una banda de 3 metros a cada lado del cajero de la acequia.

No se permite ningún tipo de construcción en esta zona.

4.2.1.6. Zona de protección de tendidos aéreos.

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación de radiodifusión del estado.

La afección será de 5 metros a cada lado del eje de la línea.

4.2.1.7. Instalaciones de radio-comunicación.

Las infraestructuras destinadas a prestar servicio móvil u otros servicios de telefonía vía radio no podrán instalarse a una distancia inferior a 500 metros del suelo urbano de carácter residencial.

4.2.1.8. Zona de protección del sistema ferroviario.

Será de aplicación la legislación sectorial vigente, en particular lo que determine la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF) y

su Reglamento aprobado por Real Decreto 2.387/2003, de 30 de diciembre (RSF); así como la Ley 13/2003, de 23 de mayo, especialmente en sus disposiciones adicionales segunda y tercera.

Se establecen la zona de dominio público, zona de protección y la línea límite de edificación.

—Zona de dominio público, terrenos ocupados por líneas ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.

—Zona de protección, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por la línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

—Línea de edificación, situada a 50 metros de la arista exterior de la plataforma.

—Entre las limitaciones que impone la normativa sectorial ferroviaria, se destaca por un lado que conforme al artículo 15.1 de la LSF y artículo 28.1. del RSF, para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijadas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Y, por otro, que ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, artículos 15.4 y 16.1 de la LSF y artículo 36.1. del RSF, con los posibles efectos que se establecen en el artículo 18 de la LSF y 37 del RSF.

Las construcciones que puedan realizarse deberán ajustarse a lo determinado por las normas urbanísticas para el suelo no urbanizable genérico.

**4.2.2. Suelo no urbanizable de protección del medio ambiente del suelo y del paisaje.**

**4.2.2.1. Contaminación del medio ambiente.**

• La protección del medio ambiente se llevará a cabo mediante la adopción de una serie de medidas de prevención, vigilancia y corrección de todas aquellas circunstancias que puedan conducir a un incremento de la contaminación del mismo en cualquiera de sus manifestaciones y cualquiera que sean las causas que la produzcan.

**Polución de las aguas:**

• Las condiciones técnicas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales deberán ajustarse a lo prescrito en la normativa aprobada por resolución de 23 de abril de 1969, normas de proyectos y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales, y la NTE-ISD/1974, instalaciones, salubridad, depuración y vertido, así como lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

**Contaminación atmosférica:**

• Industrias peligrosas, insalubres o nocivas. Las industrias que pueden ser calificadas como tales, según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961), sólo podrán emplazarse a distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo a la población agrupada como regla general. Quedan prohibidas las instalaciones de granjas porcinas.

En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para su instalación y funcionamiento, que, las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo, humos, gases, etc., deberán dotarse de los elementos necesarios de corrección para evitar molestias al vecindario.

**4.2.2.2. Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.**

**Disposición general:**

Cuando de acuerdo con la legislación vigente, las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el suelo no urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, que se tramitará por aplicación del Real Decreto legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su ejecución (Real Decreto 1.131/1998 de 30 de septiembre), además de los supuestos contemplados en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

Los Reales Decretos mencionados regulan el desarrollo, contenido y tramitación de las evaluaciones de impacto ambiental, incluyendo en sendos anexos las obras, instalaciones o actividades obligadas a presentar este documento ante el órgano administrativo correspondiente; asimismo, la Ley 4/89, en sus disposiciones adicionales, amplía la lista de actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental.

No obstante, deberán elaborar un análisis de evaluación de impacto ambiental, con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyectos:

—Cualquier ocupación del suelo protegido o de alto valor Ecológico que supere los 2.000 metros cuadrados.

—Cualquier modificación de uso u ocupación de suelo no urbanizable Genérico superior a los 100.000 metros cuadrados.

—Cualquier movimiento de tierras superior a 10.000 metros cúbicos.

—Cualquier obra lineal de longitud superior a 5 kilómetros.

—Cualquier edificación de volumen superior a 2.000 metros cúbicos.

En estos casos se admitirá un trámite reducido para los análisis de impacto ambiental, que consistirá en lo siguiente:

a) El estudio tendrá las siguientes características:

—Descripción del proyecto y sus actuaciones: ocupación del suelo, tipología edificatoria, usos previstos, etc.

—Inventario y descripción de las interacciones ecológicas o ambientales más significativas.

—Identificación y valoración de impactos y repercusiones naturales y socio-económicas de la actuación propuesta.

—Documentación fotográfica de la zona y su entorno.

—Establecimiento de medidas protectoras y correctoras en su caso, con posibles alternativas.

—Análisis de impacto visual conforme a lo determinado en el artículo 39.

b) La presentación de este estudio se hará ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, u órgano administrativo competente al que corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa y simultánea a la autorización que debe solicitarse.

c) No podrá concederse licencia ni autorización para las obras ni usos del suelo antes referenciados, sin la previa estimación de que el proyecto no será negativo para el medio natural que lo va a acoger, quedando obligado el petionario a la adopción de medidas correctoras y protectoras indicadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio u órgano competente.

**Basureros y estercoleros:**

• Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del término municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto y por los servicios municipales competentes, se utilizará como depósito de las mismas, la zona que estima más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 200 metros del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente, la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores, al objeto de eliminar los desperdicios.

Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

**Arbolado:**

• No se podrá proceder a la corta de arbolado 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 a dar mayor vistosidad al paisaje. Esta repoblación, se realizará siempre con especies propias de la zona.

**Los montes de utilidad pública:**

• El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley y Reglamentos de Montes.

No se autorizará nuevos asentamientos en los montes de utilidad pública, de modo que la ordenación de dichos montes deberá efectuarse de tal forma que los aprovechamientos no alteren el aspecto natural, ni perjudiquen su aplicación recreativa.

La aplicación mínima aplicable en estos montes será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arboleda vegetal, debiendo tener presente que en ningún caso esta protección deberá alcanzar un nivel tal, que impida o limite la principal misión de estos montes en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

**4.2.3. Suelo no urbanizable de protección de elementos históricos-artísticos.**

Se catalogan a efectos de su protección los siguientes:

• Ermita de San Gregorio.

• Ermita de El Calvario.

Se establece un círculo de protección de radio 100 metros, con centro en el edificio.

En este círculo no se podrá realizar ningún tipo de construcción.

**4.2.4. Suelo no urbanizable de especial protección para los yacimientos arqueológicos.**

Según el Patrimonio Artístico de la Diputación General de Aragón, los yacimientos arqueológicos de Calatorao inventariados son: El Calvario, Cabillo, Torres, Eras del Romeral, Romo del Tejar, el Tejar, Quiñón de Arguillo, El Plano, Guinoy y El Castillo.

Según el Departamento de Educación y Cultura de la DGA de la época del paleontológico se encuentran los yacimientos paleontológicos enclavados en sedimentos jurásicos y con las siguientes coordenadas geográficas:

Base: X: 1° 21' 26'' Y: 41° 30' 50''.

Techo: X: 1° 21' 20'' Y: 41° 30' 58''.

83. Quiñón de Arguillo. Epoca romana: Alto Imperio.

84. El Calvario. Bronce Final-Hierro I.

85. El Tejar. Epoca romana: Alto Imperio.

86. El Plano. Epoca romana: Alto Imperio.

87. Latorre. Epoca romana: Alto Imperio, Bajo Imperio.

88. Guinoy. Epoca romana: Alto Imperio.

89. Cabillo. Epoca romana: Alto Imperio.

4.2.5. Suelo no urbanizable de especial protección para la explotación de canteras (SNUEP-2).

En este suelo estará destinado fundamentalmente a las actividades extractivas del sector primario (piedras para la construcción, áridos u otros materiales), ya sean temporales o permanentes y a la explotación de las mismas.

Su autorización estará sujeta a los procedimientos específicos de evaluación de impactos ambientales.

Se autorizará las construcciones de las naves y oficinas que vayan ligadas a la extracción o explotación.

Los parámetros establecidos para este suelo serán los siguientes:

Parcela mínima, 1.000 metros cuadrados.

Altura de la edificación, 7 metros.

Edificabilidad, 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

Retranqueos a linderos, mínimo 3 metros.

4.2.6. *Suelo no urbanizable de especial protección de las zonas de bodegas (SNUEP-1).*

Lo constituye una zona próxima al suelo urbano, en donde existen gran número de bodegas y almacenes.

En este suelo, además de las construcciones permitidas en suelo no urbanizable, se permitirá la construcción y reparación de las bodegas existentes.

Los parámetros establecidos para este suelo serán los siguientes:

Parcela mínima, 100 metros cuadrados.

Altura de la edificación, 4 metros.

Edificabilidad, 0,80 metros cuadrados/metro cuadrado.

### Capítulo III

#### *Suelo no urbanizable generico Condiciones generales*

##### 4.3.1. *Construcciones sujetas a licencia municipal.*

Se podrá autorizar mediante licencia de obras concedida por el Ayuntamiento las siguientes construcciones:

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.

##### 4.3.1.1. Normativa aplicable.

###### A) Usos vinculados a explotaciones agrarias.

Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo y entre ellos se distinguen:

###### a) Usos de cultivos:

Se integran en este uso tanto los cultivos propiamente dichos como praderas, pastizales, plantaciones forestales, y aquellas obras e instalaciones que mejoran directamente a los mismos, tales como nivelaciones, captación de aguas, acequias, adarbes, instalaciones de riego, viveros, invernaderos que no comprendan obras de edificación propiamente dicha.

Estos usos quedan exentos de autorización urbanística.

###### b) Construcciones agrícolas:

Podrán autorizarse construcciones destinadas a guardar maquinaria agrícola, naves para almacenamiento de productos derivados o destinados al cultivo y para recogida o protección del ganado que directamente se sustente de las fincas donde estén emplazadas y asimismo todas aquellas que estén vinculadas con el uso agrícola de los predios.

La realización de estas construcciones estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- Deberán situarse en una finca cuya superficie sea igual o superior a 4.000 metros cuadrados

- La superficie máxima edificable no sobrepasará 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado

- Las construcciones permitidas serán de una planta, debiendo quedar retranqueadas de los linderos de la finca un mínimo de 6 metros.

- Cuando un propietario no disponga de una finca de superficie mínima necesaria podrá agregar a los efectos exigidos las superficies de varias que sean de su propiedad e instalar en una de ellas las construcciones precisas, vinculando a dicha construcción las fincas contabilizadas, exigiéndose en este caso informe favorable de la Cámara Agraria Local sobre la adecuación de la construcción que se pretende con la explotación agrícola.

- En fincas de superficie inferior a 4.000 metros cuadrados, únicamente se podrán construir casetas de aperos con una superficie máxima de 40 metros cuadrados y una sola planta, siempre que se justifique que la parcela no procede de una segregación o división posterior a la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

###### c) Construcción de granjas:

Podrá autorizarse la construcción de granjas respetando la Reglamentación vigente sobre esta materia y con la limitación de que no podrá instalarse en el término municipal granjas con más de 300 UGM, conforme al anexo I del Real

Decreto 324/2000 de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.

Prohibido la instalación de balsas de desecación de purines colectivos, excepto las individuales propias de cada instalación, Orden de 9 de mayo de 1994 del Gobierno de Aragón (BOA de 20 de junio).

Las construcciones deberán retranquearse un mínimo de 6 metros, de todos los linderos de la parcela donde estén emplazadas y ser de una sola planta con altura máxima de 4,50 metros, permitiéndose una edificabilidad máxima de 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

Las distancias entre explotaciones, a núcleo urbano, a cauces, etc., deberán adecuarse a lo establecido en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, o bien remitirse genéricamente al mismo.

Los usos y obras de los apartados b) y c) del punto anterior se someterán a licencia urbanística, que será concedida por el Ayuntamiento. Será condición imprescindible para el otorgamiento de ésta que el solicitante acredite su condición de agricultor. También podrán obtenerla las sociedades agrarias o cooperativas cuyo objetivo social sea exclusivo de la explotación agrícola, ganadera o forestal.

###### B) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Comprende las siguientes modalidades:

a) Las de construcciones e instalaciones provisionales necesarias durante la ejecución de una obra pública.

b) Las de las construcciones o instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, mantenimiento, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculados, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente instalación o construcción.

c) Los vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, como puede ser puestos de socorro, estaciones de servicio, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes.

Las licencias serán otorgadas directamente por el Ayuntamiento con informe vinculante del Servicio de que depende la conservación y explotación de la obra pública.

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio organismo con capacidad para otorgar la licencia.

En todo caso, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará los 0,20 metros cuadrados/metro cuadrado.

La edificación será como máximo de tres plantas (PB + 2), y deberá estar retranqueada de todos los linderos un mínimo de 5 metros.

La parcela deberá dotarse de los servicios urbanísticos.

La edificación estará de acuerdo con el entorno y se prohíbe la teja negra o pizarra.

###### C) Uso de vivienda unifamiliar.

Podrá autorizarse la construcción de vivienda familiar cumpliendo las siguientes condiciones:

###### a) Condición de aislada.

El propietario deberá disponer de una finca para vivienda cuya superficie sea igual o superior a 15.000 metros cuadrados

Las edificaciones deberán quedar retranqueadas un mínimo de 6 metros a cualquier lindero de la finca.

###### b) Condiciones de la edificación.

La edificación no superará los 300 metros cuadrados construidos.

La altura máxima será de 7 metros y dos plantas (PB+1)

###### c) Servicios a la parcela.

- Acceso a la parcela: La parcela deberá ser accesible para vehículos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.

- Abastecimiento de agua: Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985, y siempre que se asegure su calidad según lo establecido en el Real Decreto de 18 de junio de 1982.

- Evacuación de aguas: No se permite el vertido de aguas residuales sin su previa depuración.

##### 4.3.2. *Construcciones sujetas a autorización especial.*

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Construcciones e instalaciones que quepa 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 en los artículos 76 a 81 de la Ley de Aragón.

Obras de renovación de 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.

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará los 0,20 metros cuadrados/metro cuadrado.

## 4.3.2.1. Normativa aplicable.

A) Usos de utilidad pública o interés social que requieran emplazarse en el medio rural.

Entre ellos se pueden encontrar:

- Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.

- Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

- Los usos de carácter recreativo, tales como las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor.

- Actividades de esparcimiento: áreas de picnic establecimientos provisionales, campings y demás campamentos de turismo.

- Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.

- Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

- Los servicios de infraestructuras y cementerio.

B) Características de la edificación.

—La parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.

—Edificabilidad máxima, 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Altura máxima, PB+2, en el caso de necesitar por funcionalidad mayor altura deberá justificarse.

—La edificación se retraqueará como mínimo 5 metros a cada uno de los linderos.

## SECCION SEXTA

### CORPORACIONES LOCALES

#### BORJA

Núm. 4.330

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento de fecha 27 de febrero de 2007, se ha aprobado inicialmente el estudio de detalle formulado por la mercantil PTI-12 Promociones Inmobiliarias, S.L., referido a la finca resultante núm. 2 de la unidad de ejecución núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Borja.

Mediante el presente anuncio, y en cumplimiento del artículo 61 de la Ley 7/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, se somete el citado instrumento a información pública por plazo de treinta días, a contar a partir de la fecha de la publicación del presente anuncio.

Borja a 23 de marzo de 2007. — El alcalde, Luis María Garriga Ortiz.

#### CABAÑAS DE EBRO

Núm. 4.331

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2007, aprobó inicialmente la modificación de plantilla y relación de puestos de trabajo como consecuencia de la Orden 2027/2006, de 14 de junio, y la ampliación de servicios del Ayuntamiento.

El correspondiente expediente administrativo, que se halla de manifiesto en la Secretaría General, donde puede consultarse, se somete a información pública por plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOPZ, al objeto de que los interesados legítimos puedan presentar cuantas reclamaciones estimen oportunas.

Transcurrido dicho período sin que se hubiera presentado reclamación alguna la aprobación inicial del referido expediente quedará elevada a definitiva.

Cabañas de Ebro a 30 de marzo de 2007. — El alcalde, Nicolás Medrano Palacios.

#### CABAÑAS DE EBRO

Núm. 4.332

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2006, con la mayoría requerida por el artículo 47 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRHL), aprobó el presupuesto del ejercicio 2007, que nivelado en sus estados de ingresos y gastos asciende a 753.659,53 euros.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150 de LRHL, se somete a información pública por plazo de quince días hábiles, para que los interesados puedan presentar reclamaciones; en el caso de no presentarse, el presupuesto se entenderá definitivamente aprobado.

Cabañas de Ebro a 30 de marzo de 2007. — El alcalde-presidente, Nicolás Medrano Palacios.

#### CASPE

Núm. 4.335

Con fecha 28 de marzo de 2007 se dictó decreto de la Alcaldía que es del tenor literal siguiente:

«La Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su artículo 25, 21), tras las modificaciones introducidas por la Ley 57/2003, de

16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, incluye dentro de las competencias municipales la materia relativa a la recogida y tratamiento de residuos, y en el artículo 26 a) impone como servicio obligatorio la recogida de residuos, aspectos reiterados por la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

La Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y otras medidas para el desarrollo del Gobierno Local en materia de Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial y en materia de aguas, en su artículo 2.º, recoge un añadido al artículo 71.1 a) del Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo, que aprueba el texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, especificando aquellos casos en que se puede presumir racionalmente el abandono de un vehículo determinado, tras una serie de advertencias y requerimientos a sus titulares, el tratamiento de esos vehículos como residuos sólidos urbanos.

La Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, considera como residuo urbano los vehículos abandonados y atribuye a las entidades locales la competencia para la gestión de los residuos urbanos, considerando como servicio obligatorio la recogida, el transporte y, al menos, la eliminación de los residuos urbanos, en la forma en que establezcan las respectivas ordenanzas.

La Ordenanza sobre residuos y limpieza viaria aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 15 de junio de 2004 y publicada en el BOPZ número 206, de 7 de septiembre de 2004, en su artículo 13 califica como residuo especial los vehículos abandonados o fuera de uso, desarrollando la presunción de abandono y prohibiciones en los artículos 34 a 36.

La Ordenanza general de tráfico, aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de septiembre de 1998 y publicada en el BOPZ número 252, de 3 de noviembre de 1998, dedica su capítulo IX, artículos 31 y 32, a los vehículos abandonados.

Vista la legislación anteriormente citada, así como la necesidad de establecer las instrucciones precisas sobre el tratamiento de vehículos abandonados, en uso de las atribuciones que me confiere el artículo 30, apartado 1.º, letra u), de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, esta Alcaldía ordena:

Primero. — Se considerarán vehículos abandonados, a los que se calificará de residuos urbanos conforme a las Leyes 11/1999, de 21 de abril, que modifica la Ley de Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial y la Ley 10/1998, de 21 de abril de Residuos, los siguientes:

a) Cuando transcurran más de dos meses desde que el vehículo haya sido depositado tras su retirada de la vía pública por autoridad municipal (art. 71 1.a.a. de la Ley de Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial).

b) Cuando permanezca estacionado por un período superior a un mes en el mismo lugar y presente desperfectos que hagan imposible su desplazamiento por sus propios medios o le falten las placas de matriculación (art. 71 1.a.b. de la Ley de Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial).

Segundo. — Se notificará a su titular de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, requiriéndole para que en el plazo de quince días retire el vehículo del depósito o lugar de la vía en que se encuentre, con la advertencia de que en caso contrario se procederá a su tratamiento como residuo sólido urbano.

La Policía Local y los Servicios Municipales llevarán a cabo las actuaciones con sujeción a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial y demás disposiciones aplicables.

Transcurrido el plazo de quince días en los casos de recepción del requerimiento o realizadas las actuaciones administrativas subsiguientes en los casos de no recepción del inicial requerimiento, el vehículo pasará a tener la consideración de residuo sólido urbano a los efectos de la legislación vigente sobre residuos.

Tercero. — Una vez realizados los trámites señalados en el apartado anterior, los vehículos abandonados que se hallen en la vía pública serán retirados y llevados al Depósito Municipal.

Los derechos correspondientes al traslado y permanencia serán por cuenta del titular, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza fiscal número 30, reguladora de la tasa por prestación de servicios de retirada o depósito de vehículos abandonados o estacionados defectuosa o abusivamente en la vía pública, o por otras causas.

Cuarto. — Posteriormente se entregarán los vehículos abandonados a un centro de tratamiento para su descontaminación, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial.

La entrega del vehículo en un centro autorizado será documentada mediante el correspondiente certificado de destrucción.

El certificado de destrucción acredita el fin de la vida útil del vehículo, dando lugar a su inmediata descontaminación como residuo peligroso, y justificará la baja definitiva en circulación del vehículo en el Registro de Vehículos de la Dirección General del Tráfico, de conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 5 del Real Decreto 1383/2002, de 20 de diciembre, sobre gestión de vehículos al final de su vida útil.

Quinto. — Las relaciones de vehículos para su conversión en chatarra irán firmadas por el jefe de la Policía Local.

En garantía de los titulares de dichos vehículos, y a efectos de posibles reclamaciones, de cada vehículo quedará constancia expresa de su descripción