

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y artículo 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier acción o interponer el recurso que estime pertinente.

Zaragoza, 2 de octubre de 2007. — El jefe de la Sección Jurídica de Policía de Espectáculos, Carlos Criado Villar.

- ANEXO
- Relación que se cita
- Expediente, fecha, titular, emplazamiento y resolución
- 791.304/06. 7-6-07. HOSTELERIA LIU RAO ZARAGOZA, S.C. C/ JORGE GUILLEN, 27. CAMBIO DE TITULARIDAD.

633.913/07. 23-7-07. LA MARABUNTA, S.C. C/ TEMPLE, 10. ADECUACION DE LICENCIA.

802.045/06. 21-11-06. OCEANO PACIFICO, S.L. VIA HISPANIDAD,100. TENER POR DESISTIDO.

634.530/07. 10-7-07. FERENDY PARTY, S.L. C/ HEROISMO, 25. ADECUACION DE LICENCIA.

816.766/06. 20-3-07. NBITO DRISS. C/ GALAN BERGUA,4. TENER POR DESISTIDO.

1.045.125/04. 20-3-07. BRIDGET MARSHALL MARTINEZ. C/ SEVILLA, 18. CAMBIO DE TITULARIDAD.

873.110/05. 23-7-07. LA PERLA, S.C. C/ RAQUEL MELLER, 2. CAMBIO DE TITULARIDAD.

3.181.763/98. 17-4-07. JOSE MANUEL ABAJO POZAS. C/ MOLINO DE LAS ARMAS, 40. DENEGAR LICENCIA.

3.065.222/95. 10-7-07. BENIGNO CHECA LANDAZURI. C/ ZUMALACARREGUI, 39. CAMBIO DE TITULARIDAD.

1.046.080/05. 14-3-07. M.ª REYES ASUNCION SANTANA. C/ GRANADA, 25. DENEGAR LICENCIA.

560.358/06. 23-7-07. M.ª CARMEN RUIZ MARTINEZ. C/ GARCIPOLLERA, 2-4. CAMBIO DE TITULARIDAD.

Servicio de Disciplina Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 12.458

Habiendo resultado fallido el intento de notificación personal en los expedientes y a los interesados que se relacionan en el anexo, se pone de manifiesto de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58.1 y 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos.

Zaragoza, 2 de octubre de 2007. — El jefe de la Sección Jurídica de Policía de Espectáculos, Carlos Criado Villar.

- ANEXO
- Relación que se cita
- Expediente, asunto, interesado, emplazamiento y actividad
- 625.079/07. ARCHIVAR ADAPTACION ACTIVIDAD. ZOTELI, S.L. C/ DOCTOR CASAS, 7.

625.067/07. ARCHIVAR ADAPTACION ACTIVIDAD. ALISCAR, S.C. AVDA. CLAVE, 37.

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza

Núm. 12.752

A fin de dar cumplimiento al principio de publicidad de las normas establecido en el artículo 9.3 de la Constitución, se procede a la publicación del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al municipio de Luceni (Zaragoza), en relación con el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza celebrada el día 2 de mayo de 2007, con el siguiente tenor literal, contenido que debe acompañar necesariamente al texto de las normas urbanísticas y Ordenanzas:

Primero. — Mostrar conformidad con el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Luceni y ordenar la publicación de las normas urbanísticas y Ordenanzas, entendiendo que al no aportarse el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural se debe entender la suspensión de la eficacia del documento del catálogo hasta que éste se aporte.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Luceni.

HOMOLOGACION A PLAN GENERAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LUCENI (ZARAGOZA)

ORDENANZAS

CAPÍTULO PRIMERO. — CONTENIDO Y ALCANCE

Las presentes Ordenanzas de edificación determinan las condiciones urbanísticas y de edificación que se deberán observar en el término municipal de Luceni (Zaragoza).

CAPÍTULO II. — PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en el Suelo Urbano, las determinaciones correspondientes a las Normas Subsidiarias, tendentes a ejecutar las infraestructuras y servicios.

La aprobación de los Proyectos de Urbanización corresponderá al Ayuntamiento, en los plazos establecidos por la Legislación Urbanística General.

Las obras de urbanización a incluir serán las señaladas en el Reglamento de Desarrollo Decreto 52/2002 de 19 de Febrero del Gobierno de Aragón (B.O.A. 6 de Marzo de 2002).

Los proyectos de pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, espacios libres y peatonales, deberán tener en cuenta la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas. (Ley 3/1997 de la DGA).

Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación. Modificación Decreto 108/2000, de 29 de Mayo, del Gobierno de Aragón.

Los proyectos de: Abastecimiento de agua, Saneamiento, Red Eléctrica, Alumbrado Público, Red Telefónica, y Parques y Jardines Públicos se registrarán por lo señalado en el art. 107 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

CAPÍTULO III. — INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

III.1. Informacion urbanística:

III.1.1. Conforme a lo establecido en la Ley Urbanística, en los preceptos concordantes del Reglamento de Desarrollo (art. 144 a 147), los administrados podrán formular consultas urbanísticas al Ayuntamiento para que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

La citada consulta urbanística tiene la condición de acto preparatorio de la licencia, siendo recomendable su solicitud por parte de los interesados, al objeto de conocer con carácter previo las posibilidades edificatorias de un terreno o Polígono.

La emisión del informe urbanístico solicitado por los administrados será realizada por el Ayuntamiento en un plazo inferior a dos meses.

En cualquier caso, el Informe urbanístico deberá especificar, como mínimo, la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades respectivas que tenga atribuidos, cesiones a realizar, obras de urbanización a realizar, etc.

III.1.2. Todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se señalen sobre el terreno las líneas y rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada. Ello deberá ser realizado por técnico competente que garantice la idoneidad de las mismas.

Este señalamiento será requisito previo para la concesión de licencias de movimientos de tierras u obras de nueva planta.

III.2. Actos sujetos a licencia municipal:

Se consideran sujetos a la exigencia de la obtención de licencia municipal previa todos los actos especificados en la Ley Urbanística y el Reglamento de Desarrollo (Título VII), así como cualesquiera otros previstos de forma expresa en la legislación vigente.

Con un carácter meramente enunciativo, será obligatoria la obtención previa de Licencia Municipal, y pago de los tributos correspondientes, para los siguientes actos de edificación y/o uso del suelo:

A) Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta, o ampliación, modificación o reforma interior, exterior, o de uso de las existentes, tanto si tienen carácter definitivo, como si se realizan a precario, o con carácter provisional conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

B) Demolición de construcciones, salvo en los casos de declaración de ruina inminente.

C) Movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones, etc., salvo que se encuentren comprendidos en obras de edificación o urbanización debidamente autorizadas o aprobadas por el Ayuntamiento.

D) Segregaciones y agregaciones de parcelas, así como las parcelaciones urbanísticas, cuando resulten autorizables conforme a las presentes Normas y Legislación vigente.

E) Otros como cerramientos de parcelas con independencia de que existan o no edificaciones en las mismas, y cualesquiera otros actos que impliquen modificación de la situación urbanística de un inmueble, o se encuentren expresamente recogidos en Normas que resulten legalmente aplicables en el municipio de Luceni.

Cuando los anteriores actos fuesen realizados sobre bienes de dominio público, será igualmente necesaria la licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que se precisen por parte del ente titular del Dominio Público.

La concesión o denegación de las licencias previstas en este apartado será competencia de la Alcaldía, conforme a los requisitos y normas procedimentales establecidas con carácter general en la Legislación de Régimen Local. (Ley 7/1999, de 9 de Abril, de Administración Local de Aragón).

III.3. Obras mayores y obras menores:

En principio, y conforme a lo dispuesto en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, las solicitudes para todos los actos indicados en el apartado anterior que se refieran a la ejecución de obras o instalaciones deberán acompañarse de Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, considerándose “Obras Mayores”.

En consecuencia, los actos que no se refieran a la ejecución de obras o instalaciones reseñadas en el apartado III.2 como “Obras Mayores” se consideran a estos efectos “Obras Menores”. En consecuencia tendrán dicha consideración las obras de simple reparación, decoración, ornato, o cerramiento, y la de ejecución de obras o instalaciones que no supongan modificación estructural de los edificios.

En los supuestos de “Obras Menores” no se precisará la presentación de Proyecto Técnico, siendo suficiente la petición del interesado, con descripción de los actos a realizar, y valoración económica de los mismos efectos de liquidación del Tributo correspondiente por el Ayuntamiento.

III.4. Caducidad de las licencias:

Las licencias de obras caducarán al año de su concesión si dentro de dicho plazo no se han comenzado las obras, siempre que no se haya solicitado y concedido, si procede, prórroga por razones justificadas. También se producirá la caducidad de la licencia cuando, una vez comenzadas las obras, éstas fueran suspendidas y transcurran más de seis meses sin reanudarlas, y sin haberse solicitado y obtenido previamente prórroga de la Corporación Municipal, previa petición justificada del interesado.

Igualmente, se declarará la caducidad de la licencia por el transcurso del plazo señalado en el Acuerdo de otorgamiento para la realización y terminación de las obras, si no se solicitan y obtienen con carácter previo las pertinentes prórrogas otorgadas por la Corporación Local, previa solicitud justificada del interesado.

Como límite máximo a las posibles prórrogas, o para el supuesto de no haberse fijado plazo en el acuerdo de concesión de la licencia, se establece el de tres años computados desde la fecha de otorgamiento.

III.5. Licencias de primera utilización y ocupación:

1. Será preceptiva la solicitud de licencia de primera utilización y ocupación a la Corporación Local respectiva, una vez finalizadas las obras. A tal efecto, deberá presentarse en el Ayuntamiento certificado de fin de obra expedido por el Director Técnico, visado por el Colegio Oficial respectivo, así como Cédula de Habitabilidad en edificios destinados a vivienda y la justificación de alta en Contribución Territorial Urbana. El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al Proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia.

2. La Cédula de Habitabilidad se obtendrá previamente a la ocupación de las viviendas, actuándose conforme a lo establecido en la legislación específica.

3. Ninguno de los servicios urbanos podrá obtenerse sin la posesión de la Cédula de Habitabilidad y de la licencia municipal de primera utilización y ocupación, debiendo exigirse la acreditación de tales licencias por las respectivas Compañías o Empresas suministradoras para la contratación del servicio.

4. Las Empresas suministradoras no podrán proceder a realizar el enganche de los servicios de aguas, energía o teléfono sin la previa confirmación de que las obras cuentan con dichas autorizaciones.

III.6. Actos u obras sin licencia o no ajustadas a la misma. Suspensión de obras:

1. Cuando alguno de los actos de edificación o uso del suelo que exijan previa licencia municipal se lleven a cabo sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde del Ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de aquellos, sin perjuicio de intervención de la Comunidad Autónoma con carácter subsidiario, a través del órgano competente.

2. En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia, o en su caso ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

3. Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma, el Ayuntamiento acordará la demolición de dicha obra a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar, procediendo de igual manera si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Planeamiento vigente o de las Normas Subsidiarias Provinciales.

4. Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del término al que se refiere el apartado precedente, o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde del Ayuntamiento, o la Comunidad Autónoma en su caso, dispondrán directamente dicha demolición a costa asimismo del interesado.

5. Si se trata de obras terminadas, en el supuesto de que no hayan transcurrido cuatro años desde su terminación, se seguirá el procedimiento establecido en los apartados 3 y 4 precedentes. A tales efectos, se considera que unas obras amparadas por licencias están totalmente terminadas:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del Certificado de final de obra, suscrito por el facultativo competente, o desde la fecha de notificación de la licencia de ocupación de la Cédula de Habitabilidad, en su defecto.

b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del Certificado de fin de obra en las condiciones de apartado anterior, o desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de tales obras, a falta de aquel documento.

c) En defecto de dichos documentos, se tomará como fecha de la terminación la que resulte de cualquier comprobación de dicha situación por parte de la Administración Pública competente.

III.7. Suspensión de licencias:

1. 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 en su criterio manifiestamente una infracción urbanística grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

2. En todo caso, en el plazo de tres días desde el acuerdo de suspensión, se procederá a dar traslado del mismo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en los art. 118.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa y de la Ley Urbanística.

3. En lo no previsto de forma expresa en estas Normas, se estará a cuanto disponga la Ley Urbanística y el Reglamento de Desarrollo.

III.8. Infracciones y sanciones urbanísticas:

Se consideran infracciones urbanísticas a los efectos establecidos en las presentes Normas aquellas que figuran definidas y tipificadas en la Ley Urbanística y en los preceptos concordantes del Reglamento de Desarrollo, así como cualesquiera otras figuren previstas y tipificadas en Norma legal y concretamente cualquier infracción a las presentes Normas.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán con arreglo a lo establecido en los art. 133 y siguientes de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas.

Se consideran sujetos y personas responsables de las infracciones urbanísticas los siguientes:

a) En las obras que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas, serán sancionados el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

b) En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de infracción urbanística grave, serán igualmente sancionados el facultativo que hubiera informado favorablemente el Proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el Informe Técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción.

c) Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus Organos o Agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

III.9. Permisos de urgencia:

Excepcionalmente, en los casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o edificaciones, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de la tramitación, el interesado podrá solicitar licencia para realizar las que no sean de nueva planta, por mera comparecencia ante el Ayuntamiento, alegando los motivos de la urgencia de la obra a realizar. En tal supuesto, podrá otorgarse permiso de urgencia limitado a las obras cuya urgencia se considera necesaria.

III.10. Edificaciones ruinosas y derribos:

III.10.1. Estado ruinoso:

Cuando una construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la demolición total o parcial de aquella, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera tomando para ello todas las precauciones necesarias.

Una finca se declarará en estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.

b) Cuando el coste de la reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c) Existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble. Caso de que el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, éste lo podrá ejecutar a costa de aquél.

III.10.2. Expediente de ruina:

La declaración de ruina para una edificación se realizará de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente y siempre previo expediente contradictorio, el cual se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes.

III.10.3. Ruina inminente:

Si la construcción se hallase en tal estado que se pueda apreciar en ella una calificación de ruina inminente con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá a éstos de la necesidad de desalojo inmediato y del riesgo consiguiente, sin perjuicio de las medidas que adopte el Ayuntamiento en garantía de la seguridad pública.

IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

IV.1. Alineaciones y rasantes:

a). Oficiales: Son las reguladas en los planos K 02 del Plan General..

b). Regularización: El Ayuntamiento deberá fijar para cada solar en el momento de la solicitud de licencia, la regularización de la alineación y de la rasante existente de acuerdo con las alineaciones y rasantes oficiales.

IV.2. Condiciones de volumen:

IV.2.1. Altura máxima edificable:

Se entiende por altura máxima edificable, la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte inferior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. En

calles con pendiente, se harán escalonamientos por tramos de fachada, sin que en ningún caso el desnivel vertical supere los 2,50 metros.

En ningún caso, la altura máxima de cualquier edificación, en Suelo Urbano sobrepasará los 9 metros, ni tres plantas construidas sobre la rasante oficial de la calle o la que el Ayuntamiento fije en el terreno natural en cada punto de la fachada del edificio.

La presente altura máxima se fija con carácter general para la totalidad del Suelo Urbano de Luceni, no estableciéndose ninguna particularidad.

Se exceptúa el caso de la tipología de doble crujía, que su limitación son: 4 plantas con 12 metros máximo.

IV.2.2. Altura libre de plantas:

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

Los valores mínimos y máximos (en su caso) que regirán con carácter general son los siguientes:

a) Altura libre en plantas alzadas: El valor mínimo de la altura libre en plantas alzadas cuyo uso sea el de vivienda es de 2,50 metros. Se admitirán falsos techos en pasillo, vestíbulos, baños y despensas hasta una altura libre mínima de 2,20 metros. En el resto de las piezas habitables de la vivienda se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

b). Altura libre en plantas bajas: Para usos permitidos que no sean de vivienda, la altura libre mínima será de 3 metros. Para otros usos compatibles con el de vivienda, tales como almacenes, locales agrícolas, pequeño comercio, pequeños talleres mecánicos, etc., la altura libre máxima se fija en 5 mts con carácter general. En la travesía de la carretera, la altura libre máxima se regirá (a efectos de vuelos, salientes, etc.) por la normativa específica de carreteras.

c). Altura libre en plantas sótano: La altura libre mínima en plantas sótano será de 2,30 mts. libres, medidos desde la cara baja del elemento estructural o constructivo más bajo a la cara alta del pavimento o solera inferior.

En los casos de rehabilitación de edificios no será de aplicación la presente normativa.

IV.2.3. Construcciones permitidas por encima de la altura:

MAXIMA: Por encima de la altura máxima sólo se permiten construcciones destinadas a los siguientes usos:

- Cubiertas y tejados inclinados con una pendiente máxima del 40% o 21 grados.

- Aticos bajo cubierta, siempre que estén vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida, con acceso desde la misma y que queden bajo la envolvente de la cubierta con un máximo de 30 metros cuadrados por vivienda, medida esta dimensión sobre todas las zonas que dispongan más de 1,50 metros de altura libre y siempre sin mansardas y dentro de la altura máxima visible del edificio.

IV.2.4. Cuerpos volados sobre espacios públicos:

No se permitirán cuerpos volados que no estén a una altura superior a 3 mts. medidos desde el nivel de la rasante en la parte más alta de ésta en fachada.

El vuelo máximo permitido será:

- En calles igual o menor 6 metros de ancho: 0,20 metros.
- En calles de 6 metros hasta 10 metros: 0,50 metros.
- En calles de más de 10 metros: 0,75 metros.

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

La superficie ocupada por los mismos no será superior a la obtenida al multiplicar el 50% de la superficie de fachada excepto la de la planta baja por el vuelo máximo admisible. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 582 del Código Civil sobre vistas oblicuas y luces rectas en los predios colindantes.

El vuelo de aleros podrá superar en 0,25 metros el vuelo máximo permitido para balcones y miradores, y en caso de no permitirse éstos, será como máximo de 0,50 metros, salvo que la acera sea inferior a dicha medida, en cuyo caso el vuelo máximo será de 10 centímetros menos que la acera.

IV.2.5. Patios interiores de iluminación y ventilación:

La superficie mínima de los patios será de 9 metros cuadrados, y se deberá poder inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea igual o mayor que 3 mts.

Este diámetro podrá reducirse a 2 metros, y la superficie a 4 metros cuadrados, si los huecos son de baños o cajas de escalera, exclusivamente.

Estas dimensiones mínimas no se verán disminuidas por ningún otro tipo de saliente o voladizo.

Podrán establecerse mancomunidades de patios mediante documento público inscrito en el Registro de la Propiedad. Estos patios deberán cumplir todas las prescripciones anteriores, relativas a patios.

IV.2.6. Accesos a viviendas:

IV.2.6.1. Zaguanes:

Los zaguanes de acceso a los edificios de viviendas tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación.

- Edificios de 3 y 4 viviendas: 2 metros.
- Edificios de 5 a 10 viviendas: 2,25 metros.
- Edificios de 11 viviendas o más: 3 metros.

El mínimo será de 1 metro en concordancia con la vía de evacuación vertical (escalera), cuyo ancho mínimo es de 1 metro.

IV.2.6.2. Escaleras:

Las escaleras dispondrán siempre de ventilación e iluminación directas en fachada. El ancho mínima será de 1 metro para cada tramo. Los peldaños tendrán una altura máxima de 19 centímetros y la anchura mínima de la huella será como mínimo de 27 centímetros sin contar el vuelo sobre la tabica.

El número máximo de peldaños en un solo tramo será de 16.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.

Las anteriores condiciones no serán obligatorias en el caso de viviendas unifamiliares.

IV.3. Condiciones higienico-sanitarias:

IV.3.1. Condición de vivienda exterior:

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, debiendo cumplir para su sala de estar que tenga un paramento con hueco que dé frente, en una anchura de por lo menos 3 mts., a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana o parcela en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea superior a 6 metros. La citada dimensión corresponderá a líneas rectas y normales al hueco.

IV.3.2. Programa mínimo de las viviendas:

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. En viviendas de menos de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 metros cuadrados) se permitirá reunir en una sola estancia la cocina y la sala de estar.

IV.3.3. Dimensiones mínimas de las piezas habitables:

- Dormitorio de una cama: 6 metros cuadrados.
- Dormitorio de dos camas: 10 metros cuadrados.
- Comedor-cuarto de estar: 14 metros cuadrados.
- Cocina: 6 metros cuadrados.
- Cocina-comedor: 18 metros cuadrados.
- Aseo: 1,50 metros cuadrados.

- La anchura mínima del pasillo será de 0,90 metros.

IV.3.4. Condiciones de habitabilidad en las obras de rehabilitación:

Habida cuenta que alguna obra de rehabilitación puede encontrar dificultades para cumplir satisfactoriamente algunas de las disposiciones contenidas en el presente articulado, se establece que, en cada caso, se podrá plantear al Ayuntamiento, justificadamente, la imposibilidad del cumplimiento estricto de estas condiciones, quedando la Corporación facultada para flexibilizar adecuadamente la aplicación de las Normas en estos casos excepcionales.

IV.3.5. Normas de evacuación de aguas:

a) Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canalones, limas y tuberías de bajada que serán de material impermeable y capaces para recibirlos y conducirlos rápidamente. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los canalones y bajadas en buen estado.

Las bajadas de aguas pluviales no sobresaldrán de la línea de fachada en toda la altura de la planta baja. En ningún caso se hará el vertido de aguas pluviales sobre la acera pública.

b) Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros y minas filtrantes, y en general todo medio de recogida de aguas fecales que no se ajuste a las presentes Ordenanzas.

En suelo No Urbanizable se autoriza la construcción de fosas sépticas y filtros bacterianos debidamente homologados, debiendo garantizarse el cumplimiento de las condiciones sanitarias.

La capacidad interior de cada fosa séptica será de 250 litros por persona, si éstas no pasan de diez, sin que pueda ser inferior a 750 litros.

A corta distancia de la fosa y formando conjunto con ella se establecerá un filtro bacteriano con una superficie filtrante de 1 metros cuadrados como mínimo por cada diez personas y una altura mínima de 1,40 metros para la capa de materias filtrantes. La superficie del filtro será de 0,50 metros como mínimo.

IV.3.6. Normas de evacuación de humos y gases:

a) Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios si no son llevados por conductos apropiados hasta una cierta altura que vendrá determinada por la clase de lugar, elevación de las construcciones próximas y distancias a ellas.

Será obligación del propietario mantener limpios los conductos de humos.

b) En todas las piezas de viviendas o locales en los que puedan producirse gases u olores, existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto colector y acometidas individuales con piezas prefabricadas, según sistema patentado y homologado por el MOPU que garantice el perfecto funcionamiento. Igualmente deberá existir en estas piezas un extractor de humos conectado a la acometida individual y la entrada de aire necesario para que las instalaciones antes citadas puedan funcionar en condiciones.

IV.4. Condiciones de forma y composición de la edificación:

IV.4.1. Generalidades:

Las condiciones de forma y composición y los materiales a emplear en las edificaciones que se señalan en el presente documento serán de obligado cumplimiento, tanto en las obras de nueva planta como en las de reforma o ampliación.

Con independencia de ello, será igualmente obligatoria la normativa que a este respecto establecen las Normas Subsidiarias y complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza.

IV.4.2. Protección del entorno ambiental en el que hayan de insertarse las nuevas edificaciones:

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente del casco urbano de Luceni y armonizar con el mismo.

Al objeto de acomodar las nuevas construcciones al entorno urbano de Luceni, deberán extraerse de la tradición arquitectónica del mismo los elementos tipológicos necesarios para resolver la continuidad del diseño de las nuevas edificaciones sin tener que realizar obligatoriamente imitaciones miméticas de lo preexistente.

En ningún caso se admitirán soluciones que signifiquen la transposición o copia de elementos propios de otros lugares geográficos (Costa, Alta Montaña, Andacuíra, Ibiza, etc).

Queda a juicio del Ayuntamiento la apreciación de si una edificación va a ajustarse o no a las anteriores condiciones.

IV.4.3. Fachadas:

Las fachadas se realizarán predominantemente planas y homogéneas utilizando un solo material básico.

Los materiales serán los tradicionales de Luceni, y en general se enfocarán o pintarán en tonos claros (blancos, pasteles, ocre claros, etc) admitiéndose el ladrillo a cara vista de colores claros (cremas, blancos, salmón, etc)

En las obras de reforma o rehabilitación se tratará de recuperar las fachadas a su estado original, reponiendo las partes dañadas con materiales similares a los existentes y restaurando aquellos elementos característicos de la tipología edificatoria propia de Luceni.

IV.4.3. Cerramiento de parcelas y edificaciones:

Los cerramientos de los Solares no edificados deberán situarse sobre la alineación oficial. También se considerarán solares no edificados aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir su cerramiento en el plazo de tres meses.

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada en las zonas consolidadas del casco urbano y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo una altura de dos metros (2 metros), y como máximo 3,50 metros.

En el resto del núcleo urbano, se permitirán cerramientos opacos o diáfanos y su altura mínima podrá ser de un metro y medio (1,50 metros).

Cuando los bajos comerciales o la planta baja de un edificio no vayan a ocuparse de inmediato, se realizará un cerramiento provisional con materiales y acabado en consonancia con los de la fachada, permitiéndose huecos de ventilación en su parte alta.

IV.4.4. Conservación de la edificación:

Los propietarios están obligados a mantener en correcto estado de conservación, seguridad e higiene todos los paramentos y elementos de la edificación que den a la vía pública o sean visibles desde la misma, debiendo para ello proceder a su reparación, o en su caso, a su pintura, blanqueo o revoco cuando sea necesario y siempre que así lo disponga el Ayuntamiento. Este podrá, asimismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con los artículos anteriores sobre materiales y acabados, y que no hubieren obtenido Licencia Municipal de obras con anterioridad a la vigencia de este Plan General.

IV.4.5. Condiciones de protección en edificios de interés:

Como edificio de especial interés artístico se cita el de la "Casa de Cultura", que junto con los señalados en el plano K 02 como edificios de interés, constituyen el patrimonio a proteger, siendo necesario para cualquier intervención sobre ellos la dirección facultativa y redacción de proyecto técnico competente si así lo requiriera el tipo de obra a realizar, y con el informe favorable del pleno del Ayuntamiento y de la Comisión de Patrimonio de la Diputación General de Aragón.

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO PRIMERO. — DISPOSICIONES GENERALES

I.1. *Ámbito de aplicación:*

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Luceni.

I.2. *Fines y objetivos:*

Estas Normas tienen como fin la regulación del modelo territorial de Ordenación Urbanística propuesta por el término municipal de Luceni.

Su carácter respecto del planeamiento general que, en su caso cumplen, es el de Homologación a Plan General.

En ellas se determina la estructura general del territorio, se clasifica urbanísticamente y se establece el régimen jurídico aplicable a cada clase de suelo.

I.3. *Vigencia, revisión y modificación de las normas:*

De acuerdo con la Ley 5/1999, 25 de Marzo, la vigencia de las Normas del Plan General de Luceni es indefinida. (Art. 152 del Reglamento de Desarrollo. Decreto 52/2002, 19 de Febrero (B.O.A. 6 de Marzo 2002).

En cuanto a su revisión, se llevará a cabo cuando se dé alguna de las circunstancias expuestas en la Ley Urbanística (5/1999, 25 de Marzo) y su Reglamento de Desarrollo. Decreto 52/2002 19 de Febrero (B.O.A. 6 Marzo de 2002. Art. 153).

Por último, las modificaciones a las Normas Adaptadas podrán ser realizadas siempre que las circunstancias del planeamiento así lo exijan, de acuerdo con la citada Ley y su reglamento de desarrollo. Decreto 52/2002. Art. 154 y siguientes.

I.4. *Clasificación del suelo del término municipal:*

De acuerdo con la Ley 5/1999, de 25 de marzo (L.A.U.), el territorio del término municipal de Luceni, se clasifica en :

—Suelo urbano.

—Suelo no urbanizable.

Constituyen Suelo Urbano, aquellos terrenos contenidos en el plano J 02 del presente documento. El resto constituyen el suelo no urbanizable.

CAPÍTULO II. — SUELO URBANO

II.1. *Uso de las facultades de dominio: régimen general:*

Los terrenos y solares del suelo urbano deberán ajustarse a todas las condiciones que se establecen en las presentes Normas.

Los edificios o instalaciones que erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General resultarán disconformes con las mismas, serán calificados como "Fuera de ordenación", siéndoles de aplicación las determinaciones previstas en la Ley Urbanística y en el Reglamento de desarrollo – Decreto 52/2002 de 19 de Febrero.

II.2. *Cesiones:*

Los propietarios de suelo urbano deberán efectuar las cesiones establecidas en la Ley Urbanística y su Reglamento de desarrollo.

III.3. *Parcelación y reparcelación:*

Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo establecido en la Ley Urbanística.

Por lo que respecta a las reparcelaciones, se estará a lo regulado en la citada Ley y su Reglamento de desarrollo.

II.4. *Estudios de detalle:*

Su formulación se llevará a cabo en aquellos casos en que fuere preciso adaptar o completar las determinaciones contenidas en el Plan General, de acuerdo con la Ley Urbanística y su Reglamento de desarrollo.

II.5. *Proyectos de urbanización:*

Tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del Plan General y en especial en las Unidades de Ejecución contenidas en el Planeamiento, cumpliendo la Ley Urbanística y el Reglamento de desarrollo (Art. 159, 160, 161, 162 y 163).

II.6. *Derecho a edificar:*

La adquisición del derecho a edificar se regirá por la Ley Urbanística.

En el Suelo Urbano de Luceni, se llevará a cabo del siguiente modo:

A) En el Suelo Urbano Consolidado, previa solicitud y concesión de licencia.

B) En el Suelo No Consolidado, mediante el desarrollo previo de las Unidades de Ejecución señaladas en los planos K 02 de acuerdo con lo establecido en la Ley Urbanística, exigiéndose en cualquier caso la reparcelación o compensación subsiguiente.

Todas las Unidades de Ejecución son sectores únicos e independientes. En el listado de la Memoria se indican todos los parámetros tales como calificación de suelo (zonificación y tipología), y el aprovechamiento medio de cada una de ellas y las cesiones de suelo previstas.

Una vez realizada la reparcelación y ejecutada la urbanización se procederá a la cesión directa de los terrenos que pasan a titularidad pública.

II.7. *Zonificación:*

El Suelo Urbano de Luceni se califica en las siguientes tipologías edificatorias, tal como se refleja gráficamente en el plano I 02.

II.7.1. Residencial y de servicios intensivos (Casco Tradicional):

Comprende el centro del núcleo principal y contempla la edificación de las calles: Horno, del Carmen, de la Barca, Eras, San Pedro, del Molino, Dula, Barriocurto, de la Iglesia, Barrio Nuevo, Barrio Verde, Salitre, Avenida de Goya, y Plazas del Ayuntamiento, Aragón y España.

En el plano I 02 quedan gráficamente representadas estas manzanas.

II.7.2. Residencial Y de servicios intensiva. Doble crujía:

Este tipo de calificación se aplica únicamente a una manzana situada en la zona de ensanche del casco urbano, junto a la antiguas escuelas y a la Ronda Sudoeste de nueva apertura, lindante con la Azucarera.

II.7.3.1. Residencial y de servicios semiintensiva (grado I):

En esta calificación se incluyen el resto de las manzanas que comprenden el casco urbano, tanto el del núcleo principal, como el periférico y que no están incluidas en las dos calificaciones anteriores.

II.7.3.2. Residencial y de servicios semiintensiva (grado II):

Dentro de esta calificación se recogen los terrenos no industriales contenidos en el perímetro de la antigua azucarera destinados en otros tiempos a zona residencial.

Se recoge el planeamiento del Plan de La Azucarera en el apartado II.8.3.

II.7.3.3. Residencial y de servicios extensiva:

En esta calificación se incorpora una pequeña zona situada en la margen derecha de la carretera a Boquiñeni frente a la antigua Azucarera.

II.7.4. Industrial:

En esta clase de suelo se recogen una gran parte de los terrenos ocupados por la antigua Azucarera de Luceni, así como aquellos en los que se encuentra asentada la fábrica de prefabricados de hormigón contiguos a aquella.

II.8. *Condiciones de la edificación:*

II.8.1. Zona residencial y de servicios intensivos (Casco tradicional):

• Limitaciones de uso:

—Uso dominante: Residencial entre medianeras y manzana cerrada, admitiéndose separarse de los mismos cuando ocupando todo o parte del frente de

fachada, caso de quedar un medianil visto, deberán recibir un tratamiento similar al de fachada para una mayor integración en el conjunto.

—Usos compatibles: Todos los demás siempre que no estén incluidos en los prohibidos.

—Usos prohibidos:

a) Almacenes con superficie mayor de 500 metros cuadrados.

b) Industrias con superficie mayor de 300 metros cuadrados., potencia superior a 6 HP y nivel sonoro superior a 70 dB, medidos en las edificaciones vecinas con las ventanas abiertas. También las que estén incluidas como insalubres, nocivas o peligrosas en el Reglamento aprobado por Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre.

• Limitaciones de volumen:

—Edificabilidad: 2 metros cuadrados/metros cuadrados. sobre solar neto.

—Altura: 3 plantas y 9 metros máximo.

—Ocupación máxima: Planta Baja: 100%

P. Alzadas: 75% con un máximo de 15 metros de fondo edificable.

II.8.2. Zona residencial y de servicios intensivos. Doble crujía:

• Limitaciones de uso:

—Uso dominante: Residencial en manzana abierta de carácter colectivo.

—Usos compatibles y prohibidos: Los mismos que los establecidos en el apartado II.8.1.

• Limitaciones de volumen:

—Edificabilidad: 2,4 metros cuadrados/metros cuadrados.

—Altura: Cuatro (4) plantas o 12 metros.

—Ocupación máxima: 60% de la parcela neta.

II.8.3. Residencial y de servicios semiintensiva. Grado-I:

• Limitaciones de uso:

—Uso dominante: Residencial unifamiliar o plurifamiliar con edificación entre medianerías o separada de las mismas y ocupando todo o parte del frente de fachada, y caso de quedar un medianil visto deberá recibir un tratamiento similar al de fachada para una mayor integración en el conjunto.

—Usos compatibles y prohibidos: Los mismos que los establecidos en el apartado II.8.1

• Limitaciones de volumen:

—Edificabilidad: 1,50 metros cuadrados/metros cuadrados. sobre parcela neta.

—Altura: Dos (2) plantas, 6,50 metros máximo.

—Ocupación máxima: Planta Baja: 100%, Plantas Alzadas: 60%.

—Parcela mínima: 160 metros cuadrados. (Por debajo de esta superficie se permite la edificación de aquellas parcelas que no alcancen este parámetro en los solares ya existentes).

II.8.3. Residencial y de servicios semiintensiva. Grado-II: (Zona azucarera)

• Limitaciones de uso:

—Uso dominante: Igual que grado-I.

—Usos compatibles: Todos los demás, siempre que no estén incluidos en los prohibidos.

—Usos prohibidos: Almacenes con superficie mayor de 300 metros cuadrados. y todo tipo de industrias.

• Limitaciones de volumen:

—Edificabilidad: 1 metros cuadrados/metros cuadrados. sobre parcela bruta.

—Altura: Tres (3) plantas, 9 metros máximo.

—Ocupación máxima: 40%.

—Parcela mínima: 200 metros cuadrados.

II.8.4. Residencial y de servicios extensiva

• Limitaciones de uso :

—Uso dominante: Residencial unifamiliar aislada.

—Usos compatibles: Todos los demás, siempre que no estén incluidos en los prohibidos.

—Usos prohibidos: Almacenes con superficie mayor de 100 metros cuadrados y todo tipo de industrias.

• Limitaciones de volumen:

—Edificabilidad: 0,5 metros cuadrados/metros cuadrados sobre parcela bruta

—Altura: Dos plantas y 6,50 metros máximo.

—Ocupación máxima: 40%.

—Parcela mínima: 200 metros cuadrados

—Retranqueos: A linderos 3 metros.

A fachadas de viales: No se exigen.

II.8.5. Industrial

• Limitaciones de uso:

—Uso dominante: Industrial y de almacenaje excepto el contenido en el “Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas” de 30 de noviembre de 1961 y toda la reglamentación vigente.

— Usos compatibles: Residencial de viviendas con destino a encargados o vigilantes de la actividad que se desarrolle.

Almacenaje: sin limitaciones

Equipamiento y servicios: sin limitaciones

—Usos prohibidos: El residencial en condiciones distintas a las señaladas en los usos compatibles.

- Limitaciones de volumen:
- Edificabilidad: 1 metros cuadrados/metros cuadrados sobre parcela bruta
- Altura: Tres plantas y 12 metros máximo. Se permite mayor altura en elementos especiales o singulares a justificar en cada caso.
- Ocupación máxima: 70% de la parcela neta.

CAPITULO III. — SUELO NO URBANIZABLE

III.1. Generalidades:

El Suelo No Urbanizable de Luceni abarca aquella parte de su término municipal que debe ser preservada del proceso de urbanización rodeando al Suelo Urbano que se ha delimitado.

Tal como se expone en la Memoria, se distinguen dos tipos de Suelo No Urbanizable: El Suelo No Urbanizable Genérico y el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, no existiendo en lo que respecta a este Suelo, modificaciones en relación a las Normas precedentes.

III.2. Régimen y procedimiento general:

Todas las obras de construcción o instalación se someterán a las limitaciones previstas en la Ley Urbanística (Título Sexto, Capítulo III) y Reglamento de desarrollo.

El procedimiento para la obtención de licencia de obras será el establecido en la Ley Urbanística.

III.3. Condiciones de uso y edificación:

III.3.1. Suelo no urbanizable genérico:

Los usos permitidos en Suelo No Urbanizable Genérico son los siguientes:

1) Usos vinculados a explotaciones agrarias o pecuarias, si bien estas últimas no serán admisibles, en función del tipo de ganado de que se trate, en zonas donde los vientos dominantes hagan previsible que los malos olores lleguen al casco urbano.

En este sentido, se prohibirá el establecimiento de nuevas instalaciones ganaderas de porcino, vacuno, avícolas y otras especies que puedan generar excesivos olores, en el espacio del término municipal delimitado por: Derecha, el Río Ebro y el límite entre los términos municipales de Luceni y Boquiñeni; Izquierda, una línea paralela a la vía del ferrocarril, situada a 500 metros de la misma, en su parte más alejada del casco urbano, según se señala en el plano F 02.

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

3) Usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

4) Uso de vivienda familiar aislada, en lugares que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, conforme al concepto de éste establecido en el artículo 179, párrafo 2, de la Ley Urbanística.

Los tipos de las construcciones vinculados a estos usos permitidos deberán ser adecuados a su condición de aislada y acordes con la tipología dominante, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Todo ello en cumplimiento del Artículo 23 de la Ley Urbanística.

Por último, en el caso de Construcciones sujetas a autorización especial, así como su procedimiento, vienen regulados por los artículos 24 y 25.

III.3.2. Suelo no urbanizable especial:

Regulado por el Artículo 22 de la Ley Urbanística.

• Esta clase de suelo abarca aquellos terrenos situados en la ribera del Ebro que tienen un gran valor ecológico.

Se deberá conservar su estado natural prohibiéndose la eliminación del arbolado y vegetación existentes en las riberas del Ebro, permitiéndose la repoblación con especies autóctonas.

Igualmente se autoriza la plantación de especies de arbolado (por ejemplo choperas) destinadas a una explotación forestal ulterior mediante su talada una vez desarrolladas.

Se permitirá asimismo la construcción de kioscos relacionados con el uso de ocio de dichas áreas con las siguientes condiciones:

- Altura máxima: Una (1) planta, o 3 metros.
- Características de la construcción: Se adecuará al entorno proponiéndose con carácter previo a la obtención de licencia, un croquis con definición de volúmenes, materiales y acabados.
- Se recoge el ámbito de protección como Suelo no urbanizable especial, protección de la Autopista Vasco-Aragonesa, en su trazado por el término de Luceni.

• Se recoge como Suelo No Urbanizable de Protección del Plan Especial de Canal Imperial de Aragon, declarado Bien de Interés Cultural (BOA núm. 18, de 2 de Octubre de 2000) por Resolución de 20 de Septiembre de la Dirección General de Patrimonio Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico.

Se conecta una banda transversalmente en Suelo No Urbanizable de 200 (Doscientos) metros de anchura a cada lado del cauce.

Ambos ámbitos recogidos en aplicación del Artículo 22 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística (Decreto 52/2002 de 19 de Febrero del Gobierno de Aragón.

III.4. Núcleo de población:

III.4.1. Definición de núcleo de población:

Se considera núcleo de población, dentro del suelo No Urbanizable, la agrupación de edificaciones de características residenciales lo suficientemente próximas como para ser susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes, y que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades

dotacionales. Los parámetros que definen el mismo serán los similares a los existentes en las Normas Subsidiarias Provinciales.

III.4.2. Condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población:

Las condiciones objetivas que pueden suponer peligro de formación de núcleo de población, y que deberán tenerse en cuenta para su valoración global a la hora de decidir la concesión o no de licencia en Suelo No Urbanizable, son las siguientes:

- a) Cualquier parcelación de terrenos.
- b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones, tales como:
 - Agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal, acequias, etc.
 - Red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales.
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Acceso rodado.
- c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- d) Localización en zonas de interés panorámico o paisajístico.
- e) Existencia de equipamientos socioculturales, deportivos, etc., en sus inmediaciones.
- f) Existencia en el Suelo No Urbanizable de viviendas unifamiliares aisladas en un número igual o mayor de tres (3) dentro de un círculo con centro en una de ellas y radio 150 metros.

III.5. Protección general del territorio:

En todo lo relacionado con el presente título se estará a lo estipulado en los art. 20, 21, 22, 23 y 26 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística.

CAPÍTULO IV. — SISTEMAS GENERALES

IV.1. Sistema general de espacios libres y zonas verdes.

Son las áreas que forman la dotación de zonas verdes exigidas por la Ley Urbanística. Esta Normativa será de aplicación, tanto a las señaladas como Sistema General, como a las restantes existentes en Suelo Urbano.

En lo que a este Sistema General se refiere hay que señalar que la zona verde prevista en el Sudeste de Luceni en el punto comprendido entre la nueva vía de acceso sobreelevada y la vía de ferrocarril, estas Normas prevén la posibilidad de que una parte de la misma pueda ser destinada a equipamiento municipal.

Condiciones de uso y edificación:

- Uso: Sólo se permiten instalaciones propias de parques y jardines, tales como kioscos, invernaderos, pérgolas, merenderos, etc.
- Edificabilidad: 0,02 metros cuadrados/metros cuadrados.
- Altura: Una (1) planta o 3,50 metros.

IV.2. Sistema general de área deportiva:

Este Sistema General previsto en las Normas anteriores se encuentra en estos momentos ejecutado y figura en el plano J 02.

Condiciones de uso y edificación:

- Uso: Se autorizan todas aquellas edificaciones necesarias para el funcionamiento de las instalaciones deportivas que se ubiquen, tales como: vestuarios, gimnasios, almacén de material, etc.
- Edificabilidad: 0,1 metros cuadrados/metros cuadrados sobre parcela neta.
- Alturas: Dos (2) plantas o 6,50 metros, salvo elementos funcionales especiales debidamente justificados.
- Aparcamientos: Se preverán las plazas necesarias en la propia parcela.
- Ocupación máxima de la edificación en Planta Baja: 70%

IV.3. Sistema general de equipamiento sociocultural:

Se encuentra localizado en dos manzanas situadas al Oeste de Luceni, junto a la Avda. de la Constitución.

- Uso: Se autorizan todos los usos que puedan tener cabida en la denominación de este sistema general, siempre y cuando sean de titularidad pública.
- Ocupación: La ocupación máxima permitida para cada una de las parcelas será la siguiente:

- Manzana Noreste: 2.000 metros cuadrados. totales en planta.
- Manzana Oeste: 633 metros cuadrados. totales en planta.
- Edificabilidad: 2 metros cuadrados/metros cuadrados. Sobre parcela neta.
- Alturas: En ambos casos 7 metros de altura máxima o dos (2) plantas, salvo exigencias por el uso a que vaya a ser destinado el equipamiento, que deberá ser debidamente justificado.

IV.3. Sistema general de comunicaciones:

IV.4.1. Definición:

Es el formado por todos los sistemas de comunicaciones de Luceni, englobando las vías interurbanas, las urbanas, los caminos, las vías peatonales y el ferrocarril.

IV.4.2. Vías interurbanas:

El término municipal de Luceni está afectado por las siguientes vías interurbanas:

- Autopista Vasco-Aragonesa.
- Carretera Nacional 232.
- Carretera Local de la N-232 a Boquiñeni.

— Actual Camino de Gallur a Alcalá de Ebro.

Zonas de protección:

Quedan reguladas por la Ley 25/1988 de carreteras y Reglamento General de Carreteras (R.D.-1.073/1977).

IV.4.3. Vías pecuarias y caminos rurales:

En todo lo concerniente a este Sistema General, se estará a lo dispuesto en el art. 81 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

IV.4.4. Vías urbanas:

Sus características vienen reflejadas en los planos K 02 que se adjuntan. Todos los proyectos de urbanización que se redacten, se ajustarán a los parámetros establecidos en aquéllos.

IV.4.5. Red ferroviaria:

La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 16/1987 sobre Ordenación de los Transportes Terrestres.

IV.5. Sistema general de infraestructuras:

IV.5.1. Suministro de agua:

• Dotación:

La dotación total prevista es de 200 litros/habitante y día. Para los caudales máximos circulantes, para cada tramo se considerará el consumo medio gastando la dotación señalada, en 10 horas.

• Condiciones técnicas de la red:

En los proyectos de infraestructura correspondiente, se calcularán las redes como ramificadas con las dotaciones anteriores y teniendo en cuenta además la instalación de hidrantes de 3 litros./seg.

La malla resultante se dividirá por medio de llaves colocadas de tal forma, que en caso de avería dejen sin servicio pequeñas zonas.

IV.5.2. Saneamiento:

• Dotación:

El sistema previsto para la ejecución de la red de Saneamiento es mediante red unitaria. Ello conlleva dimensionar la red para los caudales previstos de aguas negras (fecales) y una parte de pluviales.

La dotación de las primeras es la considerada para el suministro de abastecimiento de la población, es decir un mínimo de 200 litros/habitante y día. Para las segundas se prevé un mínimo de un caudal de 28 litros/seg. y Ha., es decir, que los tramos correspondientes deberán permitir desaguar la suma de los dos caudales estimados, que correspondan a las áreas que sirvan tanto en número de habitantes como en superficie afectada.

• Condiciones técnicas de la red

Los proyectos que se realicen, contemplarán la red de saneamiento de tipo unitario, proyectándose los correspondientes sumideros de calzada para pluviales junto al bordillo de la acera, de forma que cubran suficientemente la previsión del área afectada, así como su perfecta incorporación a la red.

Se colocarán pozos de registro, con materiales homologados, debidamente situados como mínimo cada 50 metros lineales de red, así como en todos los cambios de dirección, cruces y entronques de diferentes vías.

En el comienzo de los ramales pueden preverse los correspondientes pozos de registro con incorporación de las cámaras de descarga automática con caudal mínimo de 20 litros/seg. para limpieza y mantenimiento y conservación de la red.

En caso de prescindir de ellas, deberá señalarse al menos puntos de inicio, en los que poder inyectar agua a presión, para la limpieza y conservación de la red, así como dejarlo indicado en las condiciones de mantenimiento de ésta, una vez terminadas las obras y entregadas al municipio, además de la frecuencia mínima de esta labor de conservación.

La velocidad de circulación de las aguas de vertido estará comprendida entre 0,50 m/seg. y 3 m/seg. en los tubos de sección circular y 5 m/seg. en los ovoides.

• Depuración

La red de saneamiento vierte mediante un emisario directamente al río Ebro. En cumplimiento de directivas europeas en lo referente al medio ambiente, deberá preverse una depuración previa antes de que los caudales generales del vertido lleguen a un cauce natural, que aún siendo mínima de contaminación y ésta fácilmente autodepurada en un determinado recorrido del curso del río, sin embargo es conveniente introducir esta medida antes de verter. Para ello se establecerá una estación depuradora. Se estima como de fácil montaje, mantenimiento, explotación y conservación, así como de eficacia probada y ventaja económica, la adopción de uno o dos contenedores de doble etapa "OWEG" con difusores, todo ello en función de la población a que sirven, los caudales que deben depurar y por último la facilidad de aumentar un nuevo módulo cuando se precise por efecto de un crecimiento de la población.

En esencia sus características son las siguientes:

Sistema de tratamiento biológico, basado en un doble sistema de fangos activados para tratar el agua residual y para estabilizar los fangos producidos.

La planta de tratamiento favorece el desarrollo de los siguientes procesos:

Procesos físicos: Separación por gravedad.

Procesos Físico-Químicos: Floculación, Coagulación, Adsorción.

Procesos biológicos:

— Crecimiento de microorganismos a partir de la materia orgánica presente en el agua residual.

— Desintegración de los microorganismos.

Cabe establecer las diferencias principales de los distintos procesos de tratamiento. Así mientras en un proceso convencional por fangos activados, el

decantador primario se encarga de separar la materia en suspensión para no sobrecargar el proceso biológico, en un proceso por aireación prolongada se realiza todo el tratamiento en un solo tanque, el de aireación. En ambos casos, el decantador secundario se encarga de separar los microorganismos del agua.

Modelo: La estación modelo que debe seleccionarse, dado el número actual de habitantes (1.089 habitantes) y una previsión de crecimiento lento, puede estimarse una estación que sirva a una población de unos 1.500 a 1.600 habitantes máximo, con un posible caudal máximo emisor de unos 200 litros/persona y día.

En cumplimiento del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (aprobado por Acuerdo de Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001) BOA núm. 124 de 22 de Octubre de 2001, incorpora el Plan General de Luceni:

Plazo. Antes del 2005 depurar todas las aguas residuales urbanas, de forma que en el caso del Río Ebro, a su paso por el término de Luceni, las directrices asignan calidad C2 aguas arriba del azud de Pignatelli, pero una calidad de C3 en el tramo intermedio que es nuestro caso, por el otro punto límite de aguas abajo de Mequinenza que es C2.

El tipo de tratamiento seguirá la terminología de la Directiva 91/71 y del Plan Nacional de Saneamiento.

Respecto al Programa de Actuación, el caso de Luceni se incluye en el subprograma 2.7 (Depuradoras de núcleos de más de 1.000 h.e. hasta un límite de 2.000 h.e.).

En cuanto a la Explotación se aplicará el Subprograma 3.6. (Explotación de depuradoras de más de 1.000 h.e.).

IV.5.3. Red eléctrica:

• Dotación

Se prevé un mínimo de 0,76 KVA por habitante en las zonas urbanas y de 250 KVA/Ha. en los sectores industriales, que podrá reducirse a 160 KVA/Ha., en los almacenes.

• Condiciones técnicas de la red

Tanto las de Media como las de Baja Tensión, se ajustarán a los vigentes Reglamentos de Alta y Baja Tensión, y a las Normas particulares de la Sociedad Suministradora.

Las conducciones de Media Tensión en las zonas urbana y urbanizable, se harán por cable subterráneo.

En las líneas de Baja Tensión se utilizará cable subterráneo o aéreo trenzado con 380V. de Tensión.

NORMAS URBANÍSTICAS (ANEXO)
SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

1. Usos vinculados a explotaciones agrarias:

• Condiciones de la edificación:

Parcela mínima: 6.000 metros cuadrados.

Superficie edificable: Para la vivienda vinculada a la explotación agrícola será máximo de 300 metros cuadrados, y se computará como superficie integrante de la ocupación máxima permitida.

—Ocupación Máxima:

10% en parcelas inferiores a 10.000 metros cuadrados.

5% en parcelas superiores a 10.000 metros cuadrados.

—Retranqueos de Edificios:

8 a caminos y 5 metros a linderos.

—Retranqueos de Vallados:

3 metros a borde de caminos.

• Condiciones de volumen:

Altura máxima de la edificación: 4,50 metros.

Altura máxima visible: 5,50 metros.

Número de Plantas: Una planta.

Construcciones sobre la altura máxima: Chimeneas, silos y estructuras similares.

• Condiciones estéticas:

Fachadas: Se permiten revestimientos continuos sobre ladrillos, tapial, adobe o bloque cerámico.

Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

Cubiertas: Teja cerámica o de hormigón. Chapa metálica a dos o cuatro aguas.

Colores: Ocre, rojizos o verdes, tanto para fachadas como cubiertas, dependiendo del color predominante del entorno.

• Usos destinados a la explotación de los recursos naturales medidas correctoras:

Se ejecutará un vallado metálico o elementos prefabricados de calidad.

Se plantará una doble hilera de arbolado perimetral.

Las instalaciones necesarias como cintas transportadoras, tolvas y maquinarias deberán pintarse del color predominante en el entorno.

En el caso de instalación de elementos integrantes de un parque eólico, deberán ir pintados en color azul claro, gris o tonos similares. Se prohíbe el blanco y tono caliente como rojo, naranja, etc.

2. Construcciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas:

—Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados.

Superficie edificable: 1.000 metros cuadrados.

Ocupación máxima: 5%.

Retranqueo de edificios: Los definidos por la legislación sectorial correspondiente.

—Condiciones de volumen:

Altura máxima de la edificación: 6 metros.

Altura visible: 7 metros.

Número de plantas: 2.

Proporción de volúmenes: Se prohíbe la edificación en un solo volumen cuando supere los 300 metros cuadrados de superficie edificada.

—Condiciones estéticas:

Materiales y elementos constructivos:

Fachada: Los materiales serán de características similares a las tradicionales en el municipio. Se permite la combinación de revestimientos continuos sobre ladrillo o bloque cerámico. Los revestimientos mantendrán características tradicionales.

Cubierta: Tejas árabes de colores tradicionales, ocre o rojizos, a dos o cuatro aguas. Se admiten aleros.

Carpintería: Madera. Cerrajería Pintada.

Colores: Ocre o rojizos y los colores identificativos de los establecimientos

Proporción de huecos: Cuadrados o rectangulares verticales.

—Medidas correctoras: Doble hilera de arbolado perimetral, con excepción de las estaciones de servicio a las que se se exige de arbolado en la fachada de acceso. Se garantizará la depuración de vertidos, la solución del abastecimiento de agua y la correcta solución de los accesos.

3. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural: (Instalaciones ganaderas que por su tamaño y complejidad no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, instituciones de carácter cooperativo o asociativo agrario, talleres y almacenes de materiales inertes, usos industriales y actividades clasificadas con arreglo al RAMINP).

—Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados.

Superficie máxima edificable: 700 metros cuadrados.

Ocupación máxima: 0,05%.

Edificabilidad máxima: 0,05 metros cuadrados/metros cuadrados

Retranqueo de edificios: 8 metros a caminos y 10 metros a linderos.

Retranqueo de vallado: 5 metros a borde de caminos.

—Condiciones de volumen:

Altura máxima de la edificación: 4 metros.

Altura visible: 5 metros.

Número de plantas: 1.

Proporción de volúmenes: a=1; b=3

Construcciones sobre la altura máxima: Silos e instalaciones similares.

—Condiciones estéticas:

Materiales y elementos constructivos:

Fachada: Se permiten revestimientos continuos sobre ladrillo, tapial, adobe o bloque cerámico. Se prohíbe el uso del bloque de hormigón visto y el revestimiento de mortero en su color.

Cubiertas: Teja cerámica curva o chapa metálica a dos o cuatro aguas.

Colores: Ocre, rojizos o verdes, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno.

Carpintería: Madera o material que la asimile. Se prohíbe la carpintería metálica o de aluminio en su color y lacado o galvanizado en blanco.

4. Edificación aislada destinada a vivienda unifamiliar:

—Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados.

Superficie máxima edificable: 300 metros cuadrados.

Retranqueo de edificios: 8 metros a caminos y 3 metros a linderos.

Retranqueo de vallado: 3 metros a borde de caminos.

Distancias a otras construcciones: 150 metros para evitar la formación de núcleos de población.

—Condiciones de volumen:

Altura máxima de la edificación: 6 metros.

Altura visible: 7 metros.

Número de plantas: 2.

Construcciones sobre la altura máxima: Chimeneas y placas solares.

Proporción de volúmenes: Volumen compacto.

—Condiciones estéticas:

Materiales y elementos constructivos.

Fachada: Los materiales serán los tradicionales del país con características similares a los existentes. Se permite la combinación de revestimientos continuos sobre ladrillo o bloque cerámico. Los revestimientos mantendrán características tradicionales. Se prohíbe el marcado de juntas de la piedra con cemento.

Cubierta: Tejas árabes de colores tradicionales, ocre o rojizos, a dos o cuatro aguas. Se admiten aleros.

Carpintería: Madera y Cerrajería pintada.

Colores: Ocre o rojizos.

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 a 10 de agosto de 2007. — La secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, María José Segura Val.