

AYUNTAMIENTO DE BORAU

1498

ANUNCIO

Comunicado a este Ayuntamiento por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón la vacante de Juez de Paz Titular, a efectos de la convocatoria pública según lo previsto en el artículo 5.1 del Reglamento 3/1995 de 7 de Junio, mediante el presente anuncio se comunica a todos los interesados, que cumplan los requisitos establecidos, que pueden presentar solicitud en la Secretaría Municipal, durante 15 días hábiles desde la publicación del presente en el BOP.

Borau, a 16 de marzo de 2005.- El alcalde-presidente, José María Jarne Campo.

AYUNTAMIENTO DE BIELSA

1512

ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en Sesión Ordinaria celebrada el 29 de noviembre de 2004, acordó la modificación de ordenanzas fiscales para el ejercicio del año 2005 fijando los importes que se detallan a continuación para sus respectivas Tasas Transcurrido sin reclamaciones el plazo de 30 días desde su publicación en el BOPH nº 39, de 25 de febrero de 2005, se entienden aprobados definitivamente, entrando en vigor el mismo día de su publicación en el BOPH, y con aplicación desde el 1 de enero de 2005:

OCUPACIÓN DE VÍAS de uso público con fin lucrativo :

Por metro cuadrado ocupado en vía de 1ª categoría: 25,90 euros
 Por metro cuadrado ocupado en vía de 2ª categoría: 22,12 euros
 INSTALACIONES EN TERRENO PÚBLICO de Casetas, espectáculos e industrias ambulantes:

Dentro del caso urbano: 7,85 euros
 Fuera del casco urbano: 9,50 euros
 ESCAPARATES Y VITRINAS (euros/ m2): 20,15 euros
 VADOS. Entradas de vehículos por aceras (euros/ vado): 10,00 euros
 ACAMPADAS en terreno municipal (persona/ día):

a) campamentos juveniles: 1,25 euros
 b) acampada individual: adultos: 2,00 euros
 niños (hasta 12 años): 0,60 euros
 Tienda grande o caravana: 2,70 euros
 Tienda pequeña: 1,70 euros
 Coche: 0,70 euros
 FOTOCOPIADORA municipal (euros/ fotocopia): 0,20 euros
 FAX (euros/ hoja): 0,80 euros
 COPIAS ARCHIVO FOTOGRAFICO(por foto): 3,00 euros
 EXPEDICIÓN CEDULA URBANÍSTICA: 6,00 euros
 ENTRADAS MUSEO: Adultos: 3,00 euros
 Grupos: 1,50 euros
 RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS (basura, euros/ año):

Vivienda unifamiliar 28,13 euros
 Supermercados y Hoteles-Restaurante 364,83 euros
 Comercios, Bares y Restaurantes 197,00 euros
 Parador de Monte Perdido 1.990,42 euros
 Camping Pineta 1.655,37 euros
 Colonia P.J. Turull 726,44 euros
 Valdefierro 570,94 euros
 Centrales Hidroeléctricas 540,48 euros
 Residencias y hoteles sin restaurantes 97,85 euros
 Industrias 92,72 euros
 Cuartel Guardia Civil 92,72 euros

Bielsa, a 27 de marzo de 2005.-El alcalde, Antonio Escalona Estévez.

AYUNTAMIENTO DE BENABARRE

1529

ANUNCIO

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la provincia de Huesca, en sesión celebrada el día 8 de enero de 2004, acordó la aprobación definitiva parcial del Plan General de Ordenación Urbana del t.m. de Benabarre, con las prescripciones o aclaraciones que se detallan en el mismo, y con las siguientes excepciones: Se suspende el Suelo no Urbanizable para aclarar su regulación de usos, dotando a la misma de una mayor coherencia, y también se suspende la delimitación de "zonas periféricas" en torno a los núcleos menores, por no ser posible jurídicamente.

En cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en el artículo 66 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la anterior, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, se procede a continuación a la publicación de las NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.O.U. de Benabarre, con remisión y en los términos que resultan del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 8 de enero de 2004 publicado en el B.O.A. nº 32 de 15 de marzo de 2004.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENABARRE.
ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS:****TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.****CAPÍTULO I.****DEFINICIÓN, CONTENIDO Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

- Artículo 1.- Ámbito territorial y objeto del Plan General de Ordenación Urbana.
 Artículo 2.- Contenido y documentación.
 Artículo 3.- Vigencias.
 Artículo 4.- Obligatoriedad.
 Artículo 5.- Revisión del Plan General.
 Artículo 6.- Modificación.
 Artículo 7.- Interpretación Normativa.
 Artículo 8.- Identificación Normativa.

CAPÍTULO II.**DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

- Artículo 9.- Iniciativa y competencias.
 Artículo 10.- Planeamiento de desarrollo e instrumentos complementarios.
 Artículo 11.- Desarrollo del Plan General en suelo urbano.
 Artículo 12.- Desarrollo del Planeamiento en Suelo urbanizable.
 Artículo 13.- Planeamiento de desarrollo de iniciativa privada.
 Artículo 14.- Desarrollo del Plan General no urbanizable.
 Artículo 15.- Desarrollo del Plan General respecto a los sistemas generales.

CAPÍTULO III.**GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

- Artículo 16.- Competencia.
 Artículo 17.- Unidades de ejecución.
 Artículo 18.- Actuación mediante Unidades de Ejecución en suelo urbano.
 Artículo 19.- Sistema de actuación en Suelo urbano.
 Artículo 20.- Sistema de actuación en Suelo urbanizable.
 Artículo 21.- Delimitación de las Unidades de Ejecución en suelo urbanizable.
 Artículo 22.- Ejecución de sistemas.
 Artículo 23.- Transmisión del suelo de cesión obligatoria y gratuita.
 Artículo 24.- Proyectos de urbanización.

CAPÍTULO IV.**INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

- Artículo 25.- Actos sujetos a licencia
 Artículo 26.- Clases de Licencias.
 Artículo 27.- Actos promovidos por la Administración.
 Artículo 28.- Inexistencia de otorgamiento de licencias.
 Artículo 29.- Procedimiento de otorgamiento de licencias.
 Artículo 30.- Contenido de las licencias.
 Artículo 31.- Clasificación de las obras.
 Artículo 32.- Documentos para la solicitud de la licencia de obras mayores.
 Artículo 33.- Documentos para la solicitud de la licencia de obras menores.
 Artículo 34.- Documentación – licencias de demolición.
 Artículo 35.- Parcelaciones urbanísticas.
 Artículo 36.- Documentación – Licencias de Parcelación.
 Artículo 37.- Condiciones de otorgamiento de licencias.
 Artículo 38.- Caducidad, plazo y prórroga de las licencias.
 Artículo 39.- Seguimiento de las obras.
 Artículo 40.- Establecimiento de plazos para edificar por parte del ayuntamiento.
 Artículo 41.- Licencias en suelo urbanizable.
 Artículo 42.- Licencia de actividad clasificada, de apertura, de ocupación y de instalación.
 Artículo 43.- Licencia de actividad clasificada, de apertura, de ocupación y de instalación.
 Artículo 44.- Obras de edificios fuera de la ordenación.
 Artículo 45.- Obras de conservación.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**CAPÍTULO I.****DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 46.- Régimen urbanístico del suelo.
 Artículo 47.- Clasificación según régimen jurídico.
 Artículo 48.- Alcance de las determinaciones.
 Artículo 49.- Estructura General y Orgánica del Territorio.
 Artículo 50.- Cesiones obligatorias y gratuitas.
 Artículo 51.- Dotaciones locales y proporcionalidad.
 Artículo 52.- Aprovechamiento Urbanístico.
 Artículo 53.- Zona según calificación urbanística.
 Artículo 54.- Unidad de zona o subzona.
 Artículo 55.- Precisión y límites de tolerancia.

CAPÍTULO II.**REGULACIÓN Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS.**

- Sección 1. Disposiciones generales. II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
 Artículo 56.- Definición de sistemas generales.
 Artículo 57.- Definición de Sistemas.
 Sección 2. Sistema viario.
 Artículo 58.- Definición, identificación y tipo.
 Artículo 59.- Titularidad y régimen urbanístico.
 Artículo 60.- Condiciones de ordenación y protección.
 Sección 3. Sistema hidrográfico
 Artículo 61.- Definición, identificación y tipo.
 Artículo 62.- Titularidad y régimen urbanístico.
 Artículo 63.- Condiciones de ordenación y protección.

Artículo 64.- Condiciones de uso, edificación y desarrollo.
Sección 4. Sistema de infraestructuras.
Artículo 65.- Definición, identificación y tipo.
Artículo 66.- Titularidad y régimen urbanístico.
Artículo 67.- Condiciones de ordenación y de protección.
Sección 5. Sistema de equipamientos.
Artículo 68.- Definición, identificación y tipo.
Artículo 69.- Titularidad y régimen urbanístico.
Artículo 70.- Condiciones de ordenación y protección.
Sección 6. Sistema de zonas verdes.
Artículo 71.- Definición, identificación y tipo.
Artículo 72.- Sistema de zonas verdes.

TÍTULO III.- PARÁMETROS COMUNES DE ORDENACIÓN Y USO.

CAPÍTULO I. TIPOS Y SUBTIPOS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 73.- Definición y clasificación.
Artículo 74.- Parámetros de la edificación.
Artículo 75.- Desarrollo normativo.

CAPÍTULO II. PARÁMETROS GENERALES QUE REGULAN LA EDIFICACIÓN.

Artículo 76.- Condiciones de la planta baja.
Artículo 77.- Condiciones de la planta sótano.
Artículo 78.- Condiciones de la planta piso.
Artículo 79.- Condiciones del espacio bajo cubierta.
Artículo 80.- Elementos por encima de la altura reguladora.
Artículo 81.- Condiciones de las cubiertas de las edificaciones.
Artículo 82.- Condiciones de ventilación e iluminación.

CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN.

Artículo 83.- Determinaciones de la altura reguladora.
Artículo 84.- Altura de edificación.
Artículo 85.- Espacio libre en interior de manzana.
Artículo 86.- Disposición de los cuerpos salientes o vuelos.
Artículo 87.- Disposiciones de los elementos salientes.
Artículo 88.- Tratamiento de las paredes medianeras.
Artículo 89.- Retranqueos de la edificación.

CAPÍTULO IV. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.

Artículo 90.- Intensidad de edificación máxima.
Artículo 91.- Ocupación máxima en planta.
Artículo 92.- Altura de edificación.
Artículo 93.- Regulación de cuerpos y elementos salientes.
Artículo 94.- Separaciones mínimas.
Artículo 95.- Construcciones auxiliares.
Artículo 96.- Cerramientos de parcela.
Artículo 97.- Adaptación topográfica del terreno.
Artículo 98.- Parámetros complementarios.

CAPÍTULO V. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.

Sección 1- Definición y clasificación de los usos.
Artículo 99.- Determinaciones de Plan General.
Artículo 100.- Desarrollo.
Artículo 101.- Clasificación de los usos y de las actividades.
Artículo 102.- Clasificación de los usos según su adecuación.
Artículo 103.- Clasificación de los usos según su naturaleza o dominio.
Artículo 104.- Clasificación de los usos según la actividad.
Artículo 105.- Clasificación de las actividades según los efectos que se derivan.
Artículo 106.- Niveles de ruido.
Artículo 107.- Situación relativa de las actividades.
Artículo 108.- Tipos de situaciones relativas de la actividad.
Artículo 109.- Categorías de las actividades. Tipos de actividad según las categorías.
Sección 2- Parámetros reguladores de usos y actividades.
Artículo 110.- Regulación del uso residencial.
Artículo 111.- Regulación del uso hotelero.
Artículo 112.- Regulación del uso comercial.
Artículo 113.- Regulación del uso de oficinas y servicios privados.
Artículo 114.- Regulación del uso de almacén.
Artículo 115.- Regulación del uso industrial.
Artículo 116.- Regulación de las actividades extractivas.
Artículo 117.- Regulación del uso de camping y caravanning.
Artículo 118.- Regulación del uso de garaje y aparcamiento.
Artículo 119.- Disposiciones de las actividades según la categoría.
Artículo 120.- Límites máximos para cada categoría.
Artículo 121.- Condiciones de contaminación atmosférica.
Artículo 122.- Condiciones de riesgo de incendios y de explosión.

TÍTULO IV.- REGULACIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 123.- Determinación del ámbito.
Artículo 124.- Ordenación del Suelo Urbano.
Artículo 125.- Deberes de los propietarios en suelo urbano.

CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO (SU).

Artículo 126.- Clases de zonas.
Sección 1. Zona de núcleo tradicional. Clave 1.
Artículo 127.- Definición.
Artículo 128.- Condiciones de la parcelación.

Artículo 129.- Condiciones de la edificación.
Artículo 130.- Condiciones de uso.
Sección 2. Zona unifamiliar en línea. Clave 2.
Artículo 131.- Definición.
Artículo 132.- Condiciones de la parcelación.
Artículo 133.- Condiciones de la edificación.
Artículo 134.- Condiciones de uso.
Sección 3. Zona de ciudad jardín. Clave 3.
Artículo 135.- Definición.
Artículo 136.- Condiciones de la parcelación.
Artículo 137.- Condiciones de la edificación.
Artículo 138.- Condiciones de uso.
Sección 4. Zona de bloques plurifamiliares. Clave 4.
Artículo 139.- Definición.
Artículo 140.- Subzonas.
Artículo 141.- Condiciones de la parcelación.
Artículo 142.- Condiciones de la edificación.
Artículo 143.- Condiciones de uso.
Sección 5. Zona de vivienda de protección pública. Clave 5.
Artículo 144.- Definición.
Artículo 145.- Condiciones de la parcelación.
Artículo 146.- Condiciones de la edificación.
Artículo 147.- Condiciones de uso.
Sección 6. Espacio libre privado. Clave 6.
Artículo 148.- Definición.
Artículo 149.- Condiciones de la parcelación.
Artículo 150.- Condiciones de la edificación.
Artículo 151.- Condiciones de uso.
Sección 7. Zona de aparcamiento. Clave 7.
Artículo 152.- Definición.
Artículo 153.- Condiciones de la parcelación.
Artículo 154.- Condiciones de la edificación.
Artículo 155.- Condiciones de uso.
Sección 8. Zona de servicios. Clave 8.
Artículo 156.- Definición.
Artículo 157.- Condiciones de la parcelación.
Artículo 158.- Condiciones de la edificación.
Artículo 159.- Condiciones de uso.
Sección 9. Zona industrial. Clave 9.
Artículo 160.- Definición.
Artículo 161.- Condiciones de la parcelación.
Artículo 162.- Condiciones de la edificación.
Artículo 163.- Condiciones de uso.
Sección 10. Zona residencial según planeamiento anterior. Clave 10.
Artículo 164.- Definición.
Artículo 165.- Condiciones de la parcelación, edificación y uso.

CAPÍTULO IV ÁMBITOS DE DESARROLLO ESPECÍFICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 166.- Unidad de actuación número 1, UA-1.
Artículo 167.- Unidad de actuación número 2, UA-2.
Artículo 168.- Unidad de actuación número 3, UA-3.
Artículo 169.- Unidad de actuación número 4, UA-4.
Artículo 170.- Unidad de actuación número 5, UA-5.
Artículo 171.- Unidad de actuación número 6, UA-6.
Artículo 172.- Unidad de actuación número 7, UA-7.
Artículo 173.- Unidad de actuación número 8, UA-8.
Artículo 174.- Unidad de actuación número 9, UA-9.
Artículo 175.- Unidad de actuación número 10, UA-10.
Artículo 176.- Polígono de actuación número 6, PA-6.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS NÚCLEOS MENORES DE POBLACIÓN.

Artículo 177.- Núcleos de población.
Artículo 178.- Suelo Urbano en los núcleos de población.
Artículo 179.- Purroy Viejo.

TÍTULO VI.- REGULACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1 – Disposiciones generales
Artículo 180.- Definición.
Artículo 181.- Desarrollo del plan general en el Suelo no urbanizable.
Artículo 182.- Fincas mínimas.
Artículo 183.- Núcleo de población.
Artículo 184.- Definición complementaria de usos.
Artículo 185.- Usos permitidos y prohibidos.
Artículo 186.- Concesiones de licencia en Suelo no urbanizable.
Artículo 187.- Ordenación de las aguas.
Artículo 188.- Líneas aéreas de transporte eléctrico de alta tensión.
Artículo 189.- Instalaciones de telecomunicaciones.
Artículo 190.- Cerramientos.
Sección 2 – Construcciones en suelo no urbanizable
Artículo 191.- Disposiciones generales.
Artículo 192.- Almacenes agrícolas.
Artículo 193.- Construcciones ganaderas.
Artículo 194.- Viviendas.
Artículo 195.- Instalaciones, construcciones y edificaciones de utilidad pública, interés público y social.
Artículo 196.- Instalaciones de obras públicas.
Sección 3 – Categorías, tipos y grados de protección.
Artículo 197.- Categorías y tipos de suelo.
Artículo 198.- Grados de protección del suelo.

CAPÍTULO II.**SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.**

Artículo 199.- Definición.

Artículo 200.- Condiciones de uso.

Artículo 201.- Tipo de suelo: Área de Zona Periférica.

Artículo 202.- Tipo de suelo: Área de Suelo Ordinario.

CAPÍTULO III.**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.**

Artículo 203.- Definición.

Artículo 204.- Régimen de las actuaciones.

Artículo 205.- Condiciones de uso.

CAPÍTULO IV.**GRADOS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 206.- De desarrollo urbanístico.

Artículo 207.- De la propiedad.

Artículo 208.- Del patrimonio cultural.

Artículo 209.- De las instalaciones específicas.

Artículo 210.- De las vías de comunicación.

Artículo 211.- De los ríos y riberas.

TÍTULO VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Artículo 212.- Objeto de la protección.

Artículo 213.- Edificios y elementos protegidos.

Artículo 214.- Regulación.

Artículo 215.- Niveles de protección.

Artículo 216.- Nivel 1. Bienes de interés cultural.

Artículo 217.- Nivel 2. Elementos de interés.

Artículo 218.- Nivel 3. Ámbitos arqueológicos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. Usos disconformes.

SEGUNDA. Volúmenes disconformes y fuera de ordenación.

TERCERA. Parcelas fuera de ordenación.

CUARTA. Purroy Viejo

QUINTA. Suelos afectos al grado de protección de desarrollo urbanístico.

SEXTA. Plan Especial de protección del patrimonio.

DISPOSICIÓN ADICIONAL: DEFINICIÓN DE PARÁMETROS.**TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.****CAPÍTULO I.****DEFINICIÓN, CONTENIDO Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL**

Artículo 1.- Ámbito territorial y objeto del Plan General de Ordenación Urbana.

1. El presente planeamiento tiene la condición de Plan General de la totalidad del término municipal de Benabarre, que incluye los núcleos de Benabarre, Aler, Antenza, Caladrones, Castillo del Pla, Ciscar, Estaña, Pilzan, Purroy de la Solana y Purroy Viejo.

2. El documento de Normas Urbanísticas determina el régimen jurídico urbanístico de la totalidad del suelo comprendido en el municipio, en usos y edificación.

3. Este Plan General se ha redactado de acuerdo con la Ley Urbanística de Aragón, los reglamentos de desarrollo y otras normas concordantes.

Artículo 2.- Contenido y documentación.

1. De conformidad con lo que prevé la legislación urbanística, este Plan General consta de los siguientes documentos:

Documento I: Memoria

Memoria.

Normas Urbanísticas.

Catálogo.

Estudio económico.

Anexos

Documento II: Documentación gráfica

Plano de información

Planos de ordenación

2. Las Normas Urbanísticas, junto con los planos de ordenación, constituye el cuerpo normativo específico en materia urbanística del municipio y prevalecen sobre el resto de documentos del Plan General.

Artículo 3.- Vigencias.

El Plan General entrara en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Aragón, y mantendrá su vigencia de forma indefinida, sin perjuicio de las posibles alteraciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación.

Artículo 4.- Obligatoriedad.

Los particulares al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan General, y en especial en estas Normas Urbanísticas, de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, de carácter provisional o definitivo, tanto de iniciativa privada como pública, se tendrá que ajustar a estas Normas.

No obstante, no se limitaran las potestades que corresponden a los diferentes departamentos Ministeriales o de la Diputación General de Aragón para el ejercicio, de acuerdo con el planeamiento, de sus competencias.

Artículo 5.- Revisión del Plan General.

1. Se procederá a la revisión del Plan General, cuando se den algunas de las siguientes circunstancias:

a. El transcurso de 20 años desde la fecha de aprobación definitiva.

b. Si en el plazo de 8 años, las previsiones de crecimiento de las Normas se han consolidado con un índice superior al 66% o inferior al 33%.

c. Cuando las disposiciones urbanísticas de rango superior, así lo determinen.

d. Cuando la concurrencia de circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos de planeamiento, tal y como las nuevas exigencias de tipo sociológico, social, de protección del medio ambiente o de saneamiento, etc..., así como la alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad de las normas.

Artículo 6.- Modificación.

1. Las alteraciones del contenido del Plan General que no queden incluidas dentro de lo que el artículo anterior determina como revisión, será considerada como una modificación, aunque la mencionada alteración suponga cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

2. Las modificaciones se llevarán a cabo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente.

Artículo 7.- Interpretación Normativa.

1. Estas Normas urbanísticas se interpretarán de acuerdo con su contenido y con las finalidades y objetivos del Plan General, y en caso de duda, prevalecerá la interpretación más favorable al menor aprovechamiento privado del suelo y a las mayores dotaciones y espacios públicos, o subsidiariamente de uso público o colectivo.

2. La aplicación e interpretación de las Normas corresponde al Ayuntamiento.

En todo aquello no previsto, será de aplicación subsidiaria la Ley Urbanística de Aragón y sus reglamentos, así como la legislación del Régimen Local.

Artículo 8.- Identificación Normativa.

En los documentos de las Normas, está detallada la ordenación urbanística que se leerá en función de las claves de identificación, códigos numéricos y alfabéticos que constituyen la denominación oficial de los sistemas y de las zonas.

CAPÍTULO II.**DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

Artículo 9.- Iniciativa y competencias.

1. El desarrollo de este Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanístico procedentes según la clase de suelo y el objetivo que se pretende, corresponde al Ayuntamiento de Benabarre.

2. Los particulares podrán promover y realizar la redacción de Planes y Proyectos urbanísticos para el desarrollo de este Plan General, en el marco de las competencias atribuidas por la legislación urbanística vigente y estas Normas Urbanísticas.

3. Corresponde a los diferentes Departamentos de la Diputación General de Aragón, a los órganos de la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, u otros órganos de la administración que se puedan crear, el desarrollo de las actuaciones de su competencia para la progresiva ejecución de las determinaciones de este Plan General.

Artículo 10.- Planeamiento de desarrollo e instrumentos complementarios.

1. Para el desarrollo del Plan General se prevé la formulación de los diferentes instrumentos de planeamiento derivado establecido por la legislación vigente: Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. Los Planes Parciales o Especiales, los estudios de Detalle y cualquier otro instrumento complementario o documento urbanístico de desarrollo de las previsiones de este Plan General, no podrán contener determinaciones que le sean contrarias. En ningún caso se podrán establecer regulaciones de parámetros o condiciones de edificación que den lugar a una edificación que la señalada por estas normas para cada sector o zona.

3. El planeamiento urbanístico de desarrollo y los instrumentos complementarios deberán garantizar el acceso y la utilización con carácter general de los espacios de uso público, y deberán observar las determinaciones y los criterios establecidos en las normas que regulen la promoción del acceso y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 11.- Desarrollo del Plan General en suelo urbano.

1. En suelo consolidado y en el no consolidado el Plan General se desarrollará en los ámbitos delimitados en los planos de ordenación mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle, y en el resto de zonas por aplicación directa de las normas de edificación.

2. No obstante, se podrán redactar Planes Especiales de Ordenación, con las finalidades previstas en la legislación Urbanística. Los Planes Especiales tendrán el grado de precisión establecido en estas normas para los Planes Parciales.

3. También se podrán redactar Estudios de Detalles para resolver imprecisiones de propiedad, topográficas o de edificación, alineaciones y rasantes.

Artículo 12.- Desarrollo del Planeamiento en Suelo urbanizable.

Si bien el presente Plan no clasifica suelo como urbanizable, sí que prevé su posible creación, siempre en la categoría de delimitado, mediante modificación puntual, en los ámbitos de suelo no urbanizable genérico con grado de protección de desarrollo urbanístico.

1. La dimensión mínima de un sector de Suelo urbanizable será de dos hectáreas.

2. Los sectores del Suelo urbanizable se desarrollarán necesariamente mediante los Planes Parciales.

3. Los Planes Parciales regularán todos los aspectos necesarios para que con la simple formulación de los Proyectos de Urbanización, y si es necesario de reparcelación o expropiación puedan ser inmediatamente ejecutables.

4. Los Planes Parciales desarrollan las directrices de ordenación previstas en el Plan General de Ordenación Urbana y:

A Establecerán para cada zona, el tipo de ordenación dentro de los permitidos por el Plan General.

B Precisarán los suelos de cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo con los estándares previstos por la Ley Urbanística de Aragón y estas normas.

C Señalarán tanto el espacio destinado a la red viaria como los otros Sistemas de la estructura urbana.

D Dispondrán, atendiendo a las condiciones de edificación señaladas en el Plan General, la ordenación de la edificación de los sectores, según su edificabilidad.

E Delimitarán los espacios para aparcamientos, jardines urbanos, espacios libres, públicos y las demás Dotaciones Locales.

F Detallarán las condiciones de uso de los sectores y su localización concreta en la edificación.

G Contendrán todas las determinaciones que exija la Ley y sus reglamentos.

6 El Plan Parcial garantizará, la ejecución de los Sistemas. También garantizará la realización de las obras de urbanización de forma que se asegure la realización de la urbanización previa o conjuntamente con la edificación. Muy especialmente tendrá que garantizar las conexiones de los accesos y servicios con los existentes, en los casos de sectores sin continuidad urbana, aunque estas conexiones vayan por suelos exteriores del propio sector.

7 Los Planes Parciales deberán contener un Plan de Etapas que podrán prever el desarrollo temporal de la urbanización. Los plazos se adecuarán a las características del planeamiento y serán coherentes con las previsiones del Plan General. En el suelo Urbanizable el plazo total no podrá exceder de 8 años, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial a ejecutar.

Artículo 13.- Planeamiento de desarrollo de iniciativa privada.

1. Los particulares podrán formular Planes Parciales y en su caso Planes Especiales o Estudios de Detalle para el desarrollo de este Plan General, el Ayuntamiento facilitará a los promotores los elementos informativos precisos para su redacción.

2. El Plan que se someta a aprobación inicial contendrá como mínimo, todos los aspectos que se indiquen en el artículo 12 de estas Normas Urbanísticas y las determinaciones siguientes:

A. Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.

B. Relación de los propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.

C. Las cesiones gratuitas y obligatorias de los terrenos para Sistemas (de acuerdo con lo que prevé la legislación urbanística y estas Normas Urbanísticas) y de los terrenos en que se materializará la edificación equivalente al 10 por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector (o edificación bruta en m²/m²s).

D. El coste de la realización de las obras de urbanización con el alcance previsto en la legislación urbanística vigente, y en los términos previstos en el Plan de etapas, con las precisiones que pueda incorporar el acuerdo de aprobación del Plan.

E. En relación a la urbanización se concretarán los compromisos que establezcan los promotores con el Ayuntamiento y con los futuros propietarios de los solares, sea cual sea la relación jurídica que se proponga para la enajenación, incluso cuando las obligaciones o compromisos solo tengan por objeto la conservación de las obras y servicios urbanísticos.

3. El promotor deberá formalizar los compromisos y las garantías patrimoniales antes de la publicación de la aprobación definitiva del Plan.

4. Las garantías patrimoniales deberán ser suficientes en relación con la entidad económica de los compromisos, y en la documentación del Plan se deberá justificar específicamente esta suficiencia, que no podrá ser inferior al porcentaje fijado en la Legislación Urbanística vigente. En su caso, se instará la oportuna anotación marginal en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas correspondientes, especificando los compromisos asumidos por el propietario, sin lo cual, el Plan carecerá de eficacia.

5. El promotor una vez haya efectuado el libramiento de la urbanización al Ayuntamiento mediante Acta de Recepción, quedará libre de la obligación de conservación, salvo en el caso que se hubieran fijado compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización así como relativos a la prestación de servicios.

Artículo 14.- Desarrollo del Plan General en Suelo no Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General que regulan el suelo no urbanizable son de aplicación directa e inmediata. No obstante, se podrán formular Planes Especiales que tengan por objeto la ejecución directa de infraestructuras del territorio, la protección del paisaje, de las vías de comunicación, de los cultivos y de los espacios forestales y la mejora del medio rural.

Artículo 15.- Desarrollo del Plan General respecto a los sistemas generales.

Las previsiones del Plan General respecto a los Sistemas Generales, en el suelo urbano y no urbanizable, se desarrollarán con la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras, o bien mediante su ejecución directa previa la expropiación de los terrenos afectados, o bien, en el suelo urbanizable, mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO III

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 16.- Competencia.

La ejecución del Plan General de Ordenación y del planeamiento de desarrollo, corresponde al Ayuntamiento de Benabarre, sin perjuicio de las competencias que corresponda a otras Administraciones públicas y de la participación de los particulares en los términos establecidos por el presente Plan General.

Artículo 17.- Unidades de ejecución.

1. La ejecución del planeamiento se realizará mediante las Unidades de ejecución que se delimiten. Salvo en el supuesto de actuaciones directas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los Sistemas Generales o alguno de sus elementos.

2. La delimitación de nuevas Unidades de Ejecución se ajustará a lo que dispone la Ley Urbanística de Aragón.

3. La delimitación de unidades de ejecución tenderá a hacerse de manera que, conservando la coherencia del planeamiento, se procure flexibilizar al máximo la ejecución de éste, independizando cada operación urbanística en diferentes Unidades de Ejecución.

Artículo 18.- Actuación mediante Unidades de Ejecución en suelo urbano.

1. La ejecución del planeamiento en sectores de planeamiento especial en suelo urbano, se hará según las unidades de ejecución que delimite el propio Plan.

2. No obstante el Ayuntamiento podrá realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, sin la delimitación de una Unidad de Ejecución, cuando estas actuaciones estén previstas en el Plan General, en un Plan Especial o en un Estudio de Detalle, y cuando no se requiera la distribución de las cargas de la urbanización entre los propietarios del sector.

Artículo 19.- Sistema de actuación en Suelo urbano.

Para la ejecución del planeamiento en suelo a través de Planes Especiales mediante Unidades de Ejecución se considera preferente el sistema de compensación, sin perjuicio de la elección que podrá efectuar el Ayuntamiento de acuerdo con lo que dispone la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 20.- Sistema de actuación en Suelo urbanizable.

1. Para la ejecución del planeamiento en suelo urbanizable, requerirá la previa aprobación del Plan Parcial y del o de los Proyectos de Urbanización correspondientes.

2. Se exceptúa, de lo previsto en el apartado anterior, la ejecución de los Sistemas Generales o de algunos de sus elementos.

3. Se considera sistema preferente el indirecto de compensación. No obstante el propio Plan Parcial señalará el sistema por el que opta, justificando la elección de un sistema diferente del indicado.

4. La iniciativa será en primer lugar privada, no obstante si los propietarios del suelo no constituyen la Junta de Compensación en el plazo de 6 meses desde que la administración les haya requerido para hacerlo, el Ayuntamiento podrá dejar sin eficacia el Plan o cambiar el sistema de ejecución.

Artículo 21.- Delimitación de las Unidades de Ejecución en suelo urbanizable.

1. La delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable se hará en el Plan Parcial, cualquier modificación posterior de las unidades de ejecución se considerará modificación del Plan Parcial.

2. Cada sector del Plan Parcial podrá coincidir con una Unidad de ejecución o bien podrá comprender dos o más unidades. Todos los terrenos incluidos dentro de un ámbito de planeamiento parcial estarán necesariamente adscritos a alguna Unidad de Ejecución.

3. Las Unidades de Ejecución deberán tener la superficie adecuada para que se puedan hacer efectivas las cesiones obligatorias y su distribución equitativa entre los propietarios de las mismas. A estos efectos la Memoria del Plan, además de justificar la división en Unidades de Ejecución deberá justificar también como se consigue este objetivo.

Artículo 22.- Ejecución de sistemas.

1. Los terrenos calificados de sistemas podrán ser adquiridos por la administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la legislación urbanística vigente, por expropiación forzosa o por ocupación directa.

2. Cuando no sea posible la delimitación de Unidades de ejecución o para la ejecución de los sistemas que no son de cesión obligatoria y gratuita y en las actuaciones aisladas en el suelo urbano, se aplicará el sistema de ocupación directa, o de expropiación cuando no resulte posible éste.

3. Si de estas actuaciones se derivasen beneficios especiales para los sectores confrontados o próximos, se podrán repercutir los gastos, incluidos los de expropiación, mediante la imposición de contribuciones especiales, a los propietarios beneficiados.

4. La delimitación del área beneficiada por la obra o servicio se hará en el Plan, en el Proyecto de Obras, o separadamente, siguiendo el procedimiento previsto para la división en Unidades de Ejecución.

Artículo 23.- Transmisión del suelo de cesión obligatoria y gratuita.

1. En los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma interior que se aprueben en desarrollo del Plan General, se preverá la transmisión a favor del Ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita previstos en este Plan General según la clase de suelo.

2. En el sistema de compensación, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y las obras de urbanización se entenderán transmitidas al municipio con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

3. En el sistema de ejecución forzosa, la determinación del sistema habilitará al Ayuntamiento para proceder inmediatamente a la ocupación a favor de la Comisión Gestora de los terrenos y bienes que por su calificación urbanística deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, siempre y cuando se prevea simultáneamente el inicio de las actuaciones correspondientes.

4. En el sistema de concesión de obra urbanizadora, el Ayuntamiento, en los términos establecidos en la concesión, procederá a la ocupación inmediata de los terrenos y bienes que por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.

5. En el sistema de cooperación, la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita se producirá con la aprobación del proyecto de Reparcelación. Si este no fuera necesario, la transmisión será efectiva desde la publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

6. Las cesiones se formalizan en los correspondientes actos notariales o administrativos a fin de proceder a la correspondiente inscripción registral.

Artículo 24.- Proyectos de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con la legislación urbanística vigente, y tiene como finalidad llevar a la práctica las determinaciones del Plan General y del planeamiento de desarrollo.

2. Todas las Unidades Ejecución deberán ser desarrolladas con Proyecto de Urbanización como condición previa a la edificación.

3. El Proyecto de Urbanización además de las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente, incluirá las siguientes determinaciones:

A Preverán redes de saneamiento separadas en suelo urbanizable, y donde sea posible en suelo urbano.

B Interrumpirán todos los servicios, excepto que razonablemente, justifiquen su imposibilidad.

C Preverán la dotación de red para las telecomunicaciones y conducción de gas.

D Diseñarán el alumbrado público con sistemas de ahorro de energía.

E Dispondrán los dispositivos necesarios para los servicios de recogida de basuras según los sistemas técnico más adecuados, siguiendo los criterios de los Servicios Técnico Municipales.

CAPÍTULO IV

INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 25.- Actos sujetos a licencias.

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos referidos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el artículo 166 y siguiente de la Ley Urbanística de Aragón, que se realicen en el término municipal. Así mismo, es preciso obtener licencia municipal para la apertura de caminos rurales, la realización de cortafuegos, la extracción de áridos, la tala de árboles en áreas protegidas, en general cualquier actividad que afecte las características naturales del terreno.

2. También estará sujeta a la obtención la licencia toda parcelación urbanística, que no esté incluida en un Proyecto de Reparcelación. Así mismo las parcelaciones rústicas se sujetan a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, excepto las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

3. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta así mismo a los sectores sujetos también a otras competencias. En ningún caso la necesidad de obtener las autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal de forma que sin ésta, la autorización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad u obra. Todas las obras que se ejecuten como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, están exentas de las exigencias de la licencia municipal.

4. Las licencias tienen carácter de documento público. Las licencias no implican la autorización municipal para los actos de ocupación de vía pública o terrenos confrontados, ni para otros usos o actividades relacionadas con las obras autorizadas, excepto que se haga constar de forma expresa en el acuerdo de concesión. Este derecho de ocupación requerirá la correspondiente autorización independiente, quedando suspendida la licencia de obras hasta que no haya obtenido la mencionada autorización.

Artículo 26.- Clases de Licencias.

1. Licencia de actividad clasificada, se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

2. Licencia de apertura, se exigirá para los establecimientos comerciales, de servicios e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

3. Licencia de ocupación, se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

4. Licencia de instalación, se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias que se refieren en los apartados anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsudivida en cualquiera de ellas.

5. Licencia urbanística, se exigirá en todos los actos de edificación y uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios, la modificación de uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, la instalación de antenas de telecomunicaciones.

Artículo 27.- Actos promovidos por la Administración.

Los actos referidos en los artículos 25 y 26 de estas Normas Urbanísticas, cuando sean promovidos por órganos del Estado, por órganos de la Diputación General de Aragón, así como la Diputación Provincial, y cualquier otra institución pública o Entidad de Decreto Público que administren bienes estatales o cualquier otra ente, también será obligatoria la solicitud de licencia.

En caso de urgencia o excepcional interés, se procederá de acuerdo con el apartado 2 del artículo 178 de la Ley Urbanística de Aragón y el artículo 8 del Reglamento de Disciplina urbanística.

Artículo 28.- Inexistencia de otorgamiento de licencias.

En ningún caso se entenderá concedida por silencio administrativo una licencia contraria al planeamiento y/o a la legislación urbanística vigente, a los planos de ordenación o a otros instrumentos urbanísticos.

Artículo 29.- Procedimiento de otorgamiento de licencias.

Las solicitudes de licencias se resolverán de acuerdo con el procedimiento previsto por la Ley 7/1999, de 9 de abril de Administración local de Aragón, y los artículos 176 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 30.- Contenido de las licencias.

El documento administrativo correspondiente a la concesión de la licencia contendrá los datos más relevantes de las obras autorizadas, acuerdo de concesión, garantías y otros extremos identificadores. También se adjuntará un ejemplar diligenciado de los planos, croquis o proyecto técnico el cual será la descripción gráfica auténtica de las obras autorizadas.

Todo lo que dispone esta Normativa en materia de condiciones de edificación y de uso, si es necesario, respecto a las condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderán incluidas en el acto de otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencia deberán respetar el contenido expreso de sus cláusulas, y además, el contenido implícito que es el definido en estas Normas Urbanísticas, según la clase y el destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y de uso. No podrán justificarse las vulneraciones de este Plan General en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

Todas las licencias deberán especificar los plazos máximos de inicio y finalización de las obras, y advertir al titular de la caducidad de la licencia.

Artículo 31.- Clasificación de las obras.

1. A los efectos de lo que establece la legislación de Servicios de las Corporaciones Locales, se considerarán Obras Mayores:

- A Las de construcción de toda clase de edificios de nueva planta.
- B Las de reforma de la estructura de un edificio o que aumenten o reduzcan su volumen.
- C Las que se realicen en fachada y modifiquen el aspecto exterior de las edificaciones.
- D Las supongan un aumento del número de unidades de vivienda existentes.
- E Las de urbanización y parcelación de terrenos.
- F Las obras de movimientos de tierra.
- G Las de construcción de muros de contención, pozos y obras de captación de agua.
- H Las obras de derrumbamiento de edificios existentes.
- I Las actuaciones de tala de árboles que formen masa arbórea de cierta importancia.

2. Se consideran obra menor toda construcción o instalación que no comporte ampliación de volumen ni afecte especialmente a la estructura o elementos sustentadores de un inmueble de manera importante. Así como el resto de obras y actuaciones no relacionadas como obras mayores en este artículo.

Artículo 32.- Documentos para la solicitud de la licencia de obras mayores.

1. Para la solicitud de licencia de obras mayores se debe presentar por triplicado, adjunto al modelo de documento previsto para este fin, el proyecto de ejecución, que contendrá memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto detallado por partidas y unidades de obra.

Suscrito por un facultativo competente y por el solicitante y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

2. En la memoria se describirá la obra o instalación, se expondrá su finalidad y se justificará la solución adoptada, todo esto poniendo de manifiesto el cumplimiento de las presentes Normas y las de Planeamiento de desarrollo, si hay, o de las Ordenanzas y otras disposiciones de aplicación.

3. Los planos de edificación deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1:100; deberá presentarse las plantas, secciones y fachadas necesarias para la clara descripción de la obra proyectada.

4. Será obligatoria la presentación de un plano de emplazamiento y situación perceptivamente sobre planos oficiales si hubiera, en el que se relacionen la obra proyectada con las intersecciones de vías y elementos destacados que permitan una fácil localización de la obra a realizar, así como indicación de los terrenos de cesión si fuera el caso.

5. Además, es necesario presentar, una hoja de encargo de la dirección facultativa de las obras, visada por el Colegio Profesional correspondiente.

6. En el caso que sean obras de reforma, deberemos adjuntar, planos explicativos del estado actual de la edificación y fotografías que muestren desde diferentes perspectivas el estado actual del elemento o edificio, así como su relación con el entorno.

Artículo 33.- Documentos para la solicitud de la licencia de obras menores.

1. Las solicitudes de licencias de Obras Menores deberán de aportar, al menos, un documento en el que se describan las obras, de forma escrita y gráfica, con indicación de su extensión y situación.

2. Se expresa a continuación una relación de obras menores por las que, se deberá adjuntar con la correspondiente solicitud memoria y presupuesto detallado. Las indicaciones P y D en el tipo de obras que se relacionen a continuación comportan:

- (P) la necesidad de presentar planos firmados por el facultativo competente visado por el correspondiente Colegio Profesional.

- (D) la necesidad de presentar dirección facultativa visada por el Colegio Profesional correspondiente.

*Memoria y presupuesto detallado:

- Construcción, reparación o supresión de vados en la acera.

- Ocupación provisional del espacio público para la construcción no sujeta a licencia de obras mayores.

- Colocación de rótulos, banderolas y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios, excepto los situados en la cubierta de la edificación sujetos a licencia de obras mayores.

- Colocación de palos y banderas.

- Colocación de velas en las fachadas de las plantas bajas.

- Instalación de barreras y cierres de protección de las obras.

- Construcción o instalación de barracas provisionales de obras.

- Construcciones, reparaciones o sustitución de tuberías de instalaciones.

- Colocación de puertas, rejas y persianas en oberturas.

- Reparación, pintura y estucado de fachadas con andamio de más de 6 m.

- Formación y reformas de cuartos de baño en viviendas, locales comerciales, oficinas y almacenes.

- Reformas interiores que no afecten a la estructura ni al uso.

- Construcción y modificación de aparadores.

- Construcción de cierres o barreras definitivas.

*Memoria, Presupuesto detallado y Dirección Facultativa (D):

- Construcción de barracas y quioscos para exposición y ventas menores de 5 m².

- Colocación de marquesinas para tiendas.

- Construcción de puentes, andamios y similares.

- Ejecución de calas, pozos y sondeos de exploración.

- Apuntalamiento de fachadas.

- Reparación de cubiertas y terrazas con sustitución de la teja.

- Reparación, pintura y estucado de fachadas con andamios de más de 6m.

- Construcción de pozos y fosas sépticas.

- Modificación de balcones, rellanos o elementos salientes en vía pública.

- Ejecución o modificación de oberturas que no afecten a elementos estructurales.

- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas.

- Cubiertas ligeras abiertas o cerradas lateralmente, de superficie menor de 30 m² y de altura inferior a 4m.

- Trabajos de nivelación de +/- 1,50 m, respecto al terreno natural en cualquier punto.

*Memoria, Presupuesto Detallado, Dirección Facultativa y Proyecto (D+P)

- Colocación de grúas-torre, ascensores, norias, y otros aparatos elevadores.

- Trabajos de nivelación de terrenos que no alteren más de un metro las cotas naturales y no afecten las medidas de las alturas reguladoras de la edificación.

- Obras interiores e instalaciones en local no destinado a viviendas, sin modificación estructural.

- Cambio o reparación de elementos estructurales.

- Ejecución o modificación de oberturas que afecten a elementos estructurales.

- Derrumbamiento de edificios que estén aislados, de superficie inferior a 30 m² y de altura inferior a 4 m.

Artículo 34.- Documentación-Licencias de demolición.

A los efectos de concesión de licencias por derribo o demolición de edificios, los proyectos técnicos se compondrán de un plano de situación a escala 1:1000, como mínimo y un proyecto de derribo en el cual ha de constar de memoria descriptiva, pliego de condiciones y presupuesto, así como documentación gráfica formada por esquemas de plantas, secciones y fotografías por duplicado de las fachadas y proyecto de seguridad, si fuera necesario.

Artículo 35.- Parcelaciones urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo.

2. Queda expresamente prohibida toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la Ley Urbanística de Aragón y a este Plan General, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia.

4. Serán indivisibles a estos efectos:

A Las parcelas determinadas como mínimas, en estas Plan General en suelo urbano.

B La dimensión de las parcelas que sean menor que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan General, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por propietarios de fincas colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

5. Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su superficie cuando se construye en toda su superficie, en el caso de que se edifique en una proporción menor, la proporción de exceso con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 36.- Documentación - Licencias de Parcelación.

A los efectos de otorgamiento de licencias de parcelación y segregación de fincas, los proyectos técnicos se formarán, como mínimo, de una Memoria en la cual se deberá hacer constar los objetivos de la parcelación, la descripción de la finca que se parcela con manifestación explícita de su actual régimen urbanístico, la de las fincas resultantes de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas. Y planos en los que se reflejen la incidencia de los documentos urbanísticos vigentes aplicables: división inicial de la propiedad y los resultados de la parcelación.

Artículo 37.- Condiciones de otorgamiento de licencias.

1. Las licencias se otorgan según lo que disponen estas Normas Urbanísticas respecto a la clase de suelo y su destino, a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso.

2. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y no se hayan entregado a la Administración, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, no se podrá otorgar la licencia de edificación hasta que no se hayan completado los deberes de cesión de terrenos y los costos de la urbanización legalmente procedentes.

3. Para autorizar la facultad de edificar en terrenos que no tengan la condición de solar, se estará a lo dispuesto en los artículos 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y otras normas de aplicación.

Artículo 38.- Caducidad, plazo y prórroga de las licencias.

1. Plazo de inicio: Las obras mayores han de iniciarse en un plazo máximo de un año desde el otorgamiento de la licencia contando a partir de la fecha de su notificación.

2. Plazo de ejecución: Las obras mayores deberán finalizar en un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha de notificación de la licencia.

3. Se entenderá otorgada opes legis prórroga de ambos plazos, cuando esta se solicite como mínimo con 2 meses o 5 de antelación a la finalización de los plazos para empezar o acabar las obras respectivamente.

4. El incumplimiento de los plazos otorgados para el inicio o finalización de las obras determinará, la caducidad de la licencia, que se declarará por el Ayuntamiento.

Artículo 39.- Seguimiento de las obras.

Antes de iniciar la ejecución de una obra de nueva planta, el Ayuntamiento deberá comprobar el señalamiento de la alineación y rasante; del señalamiento se extenderá el acta correspondiente. Este señalamiento se efectuará previa solicitud del interesado.

Así mismo, el interesado comunicará al Ayuntamiento los momentos en que la obra sobrepase la rasante de la calle y en los que alcance la altura, al objeto de que los servicios técnicos municipales efectúen las oportunas comprobaciones.

Finalizadas las obras, el interesado comunicará al Ayuntamiento, con certificación visada del facultativo director de las obras y otra documentación complementaria con objeto de realizar la inspección final. Se comprobará si el interesado se ha ajustado en su realización a la licencia otorgada y también si se han reparado todos los daños y perjuicios causados en la vía pública, desagües, subsuelos, cloacas, aguas potables, cables eléctricos y cualquier otro servicio análogo.

Para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, es necesario que la comprobación haya resultado positiva.

Artículo 40.- Establecimiento de plazos para edificar por parte del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá aplicar los plazos previstos en los artículos 160 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón, con el objetivo de incentivar el sector de la construcción.

Con esta finalidad, el Ayuntamiento podrá constituir el Registro Municipal de Solares, siguiendo los trámites previstos por la legislación vigente.

Artículo 41.- Licencias en suelo urbano.

1. Para otorgar la licencia de edificación en suelo urbano, la parcela, además de cumplir con las medidas mínimas previstas para el planeamiento, deberá tener la consideración de solar.

2. En ningún caso tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano no consolidado. Precisarán de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento derivado que el presente Plan prevea, de que se finalice la gestión por el sistema que se determine y de la urbanización completa de acuerdo al necesario proyecto de urbanización.

3. Tendrán la consideración de solares las parcelas de suelo urbano consolidado que, siendo aptas para la edificación, estén urbanizadas de acuerdo con las siguientes condiciones mínimas:

- A Acceso rodado.
- B Encintado de aceras
- C Pavimento de aceras.
- D Jardinería y arbolado.
- E Redes eléctricas.
- F Abastecimiento de agua, riego e incendio.
- G Iluminación pública.
- H Red de saneamiento.

4. Estos servicios deberán estar a una distancia inferior a 50 m y el propietario se verá obligado a construir la conexión o acometida de acuerdo con las condiciones técnicas municipales.

5. No obstante se podrán otorgar licencias de obras condicionadas a la ejecución simultánea de la urbanización, de acuerdo con los siguientes puntos:

A Presentación y aprobación del correspondiente proyecto de obras y/o de urbanización.

B Constitución de garantía, mediante la constitución de una caución en metálico o en fondos públicos (depositados en la caja general de depósitos o en la corporación Municipal), aval bancario o hipoteca sobre el solar, que garantice la ejecución de la urbanización en un término no superior a tres meses al de finalización de la edificación. La cuantía no será inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante.

6. Mientras no se constituya la garantía, la licencia no será eficaz.

7. El incumplimiento de las anteriores condiciones se considerará infracción urbanística a los efectos de la información de las sanciones previstas en el reglamento de disciplina urbanística, independientemente de la realización de la garantía.

Artículo 42.- Licencias en suelo urbanizable.

En suelo urbanizable delimitado no se podrán otorgar licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización en ejecución del correspondiente Plan Parcial, y si se trata de un Plan ejecutado por el sistema de compensación, hasta que se haya recibido por parte del Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita; y si es de un Plan ejecutado por el sistema de cooperación, hasta que se firme, por vía administrativa, el acuerdo probatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución, cuando esta sea procedente.

Artículo 43.- Licencia de actividad clasificada, de apertura, de ocupación y de instalación.

1. El procedimiento administrativo del otorgamiento implicará la asimilación de la actividad a un uso urbanístico general y la comprobación de las condiciones de permisibilidad o incompatibilidad, según el uso urbanístico sea permitido, incompatible o condicionado.

2. La incompatibilidad de uso implica la denegación de la licencia en razón del incumplimiento del Plan General.

3. En el caso de usos permitidos o actividades asimiladas a usos permitidos, se procederá a la tramitación de la licencia de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación, según proceda, de acuerdo con la normativa específica que sea de aplicación y las condiciones de compatibilidad resultante.

4. Sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas, para cada tipo de licencia, serán objeto de una sola resolución, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 44.- Obras en edificios fuera de la ordenación.

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resultasen disconformes con éste y estén afectados por sistemas serán clasificados como fuera de ordenación, excepto por lo regulado en el régimen transitorio, no pudiendo realizarse en ellos obras de ningún tipo.

Artículo 45.- Obras de conservación.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, como las paredes maestras y la contigüa al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán de conservarse en las debidas condiciones de seguridad e higiene.

Los propietarios estarán obligados a proceder a su revoco y pintado siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Los propietarios de cualquier tipo de edificaciones están obligados a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que no estén en perfectas condiciones higiénicas y de estado, los que amenacen de ruina o aquellos que por su mal estado pudieran causar algún daño.

Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciarlos.

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 46.- Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 11 y 12 de la Ley Urbanística de Aragón y el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, se define a través de los siguientes elementos:

1. Clasificación del suelo, según régimen jurídico.
2. Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
3. Calificación urbanística del suelo con su división en sistemas y zonas.

Artículo 47.- Clasificación según régimen jurídico.

1. Al efecto de determinar el régimen urbanístico de la propiedad del suelo, el territorio objeto de este Plan General se clasifica en: Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable.

2. En los planos de ordenación se refleja la clasificación inicial del suelo.

3. El suelo no urbanizable solo podrá adquirir la condición de urbanizable mediante la modificación del Plan General y, exclusivamente, en los ámbitos que poseen el grado de protección de desarrollo urbanístico. La superficie mínima para poder delimitar un sector de suelo urbanizable será de dos hectáreas (20.000 m²).

4. La conversión del Suelo Urbanizable en suelo urbano se realizará a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 48.- Alcance de las determinaciones.

1. En el suelo urbano se distinguen las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, y se precisa la ordenación física de forma detallada a través de la delimitación del suelo según su destino para viales y aparcamientos, zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, suelo y edificios de carácter público o colectivo destinados a dotaciones, suelos o edificios privados edificables. N URBANÍSTICO DEL SUELO

2. En el suelo no urbanizable se determinan los usos incompatibles y la ordenación de los suelos agrícolas protegidos, además de la ordenación de los diferentes elementos, áreas y hábitats de interés natural del territorio.

Artículo 49.- Estructura General y Orgánica del Territorio.

A los efectos de la determinación de la estructura general y orgánica del territorio, este Plan General prevé una calificación urbanística de sistemas para los elementos básicos de la estructura urbana. La diferenciación en Sistemas Generales y Dotaciones locales se efectuará mediante los Planos de ordenación y de acuerdo con los criterios normativos, con su función, superficie y significación en la estructura urbanística.

La consideración de sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos reservados para sistemas, a los efectos de lo establecido en el artículo 69 de la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 50.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

1. En Suelo urbano son de cesión obligatoria y gratuita los terrenos reservados por el Plan General a viales, parques y jardines públicos, centros docentes y asistenciales, de conformidad y con el alcance previstos en los artículos 17 y 18 de la Ley Urbanística de Aragón. En las operaciones de reforma interior las cesiones obligatorias y gratuitas y las cargas urbanísticas se delimitarán directamente en el Plan General o en el Plan Especial que lo desarrolle. Así mismo, todos los suelos destinados a Dotaciones locales y Sistemas Generales podrán ser obtenidos por ocupación directa, expropiación, o objeto de pacto urbanístico convencional con los propietarios.

2. En el suelo urbanizable que pueda definirse mediante el procedimiento previsto, serán de cesión gratuita y obligatoria los Sistemas Generales incluidos en los sectores de Planeamiento Parcial, a los cuales se les otorgará el aprovechamiento del sector; y las Dotaciones Locales destinadas a viales, accesos y estacionamiento, parques y jardines, zonas verdes públicas, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y otros servicios públicos necesarios que determine el Plan Parcial en cumplimiento de los porcentajes, módulos y estándares legalmente establecidos y en desarrollo de las Normas Urbanísticas de este Plan General. También serán de cesión obligatoria y gratuita, el techo correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del sector.

Artículo 51.- Dotaciones locales y proporcionalidad.

La superficie total de los terrenos ordenados por los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior, y por la propia ordenación del Plan General en Suelo Urbano no Consolidado, destinada a Dotaciones Locales quedará determinada, de acuerdo con la Ley Urbanística de Aragón, por los estándares específicos que para cada zona establecen estas Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta los índices de edificabilidad e intensidad, y tipo de uso.

Artículo 52.- Aprovechamiento Urbanístico.

1. En el Suelo Urbano, el Plan General determinará el aprovechamiento urbanístico para cada una de las zonas de una manera detallada.

2. En el Suelo Urbano no consolidado cada una de las Unidades de ejecución delimitadas por el Plan General constituye un sector de Ordenación, de tal manera que el aprovechamiento medio del sector coincide con el Aprovechamiento Objetivo de la unidad de ejecución.

Artículo 53.- Zona según calificación urbanística.

1. La estructura del territorio de este Plan General, determinada por los Sistemas Generales, se completa mediante la división en zonas del Suelo Urbano; la previsión de suelo para operaciones futuras, dentro de unas líneas generales de ordenación, coherentes con la ordenación total del conjunto y la preservación de otro suelo, el cual se somete a protección con el fin de evitar la degradación y la incorporación a la área edificada.

2. Con la finalidad de orientar los procesos de urbanización y de edificación el Plan General califica el Suelo Urbano en zonas, sin perjuicio del que se destina a sistemas generales y dotaciones locales. Entendiéndose por zona la extensión de suelo continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme. Así mismo, cuando los objetivos urbanísticos así lo exijan, se podrá distinguir en cada zona subzonas, con la finalidad de establecer una graduación en la edificabilidad.

Artículo 54.- Unidad de zona o subzona.

Se define la unidad de zona o subzona como toda superficie homogénea calificada por este Plan General, delimitada por suelos de calificación urbanística distinta.

Artículo 55.- Precisión y límites de tolerancia.

Los límites de las zonas, de los sistemas, de los sectores o de las áreas de planeamiento y de las unidades de ejecución, podrán precisarse en los respectivos Planes Parciales o Especiales y en los Estudios de Detalle y los documentos de Delimitación de las Unidades de Ejecución.

La interpretación de los ajustes gráficos responderán a:

- A Las alineaciones o líneas de edificación vigentes
- B Las características topográficas del terreno.
- C La existencia de otros elementos físicos.

CAPITULO II.

REGULACIÓN Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS.

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 56.- Definición de sistemas generales.

1. Los Sistemas son el conjunto de los elementos de interés general que, relacionados entre sí, configuran la estructura general y orgánica del territorio y son determinantes para asegurar el desarrollo y funcionamiento urbano.

2. El concepto de sistema se define en el artículo 106 de la Ley Urbanística de Aragón, y 19b del Reglamento de planeamiento urbanístico.

3. La ordenación de los sistemas se efectuará a través de la zonificación de los ámbitos zonales de servicio público, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable a cada sistema.

Artículo 57.- Definición de Sistemas.

El Plan general define los siguientes sistemas:

- Sistema Hidrográfico.
- Sistema de Infraestructuras
- Sistema de Equipamientos
- Sistema de Vialio.
- Sistema de Zonas Verdes.

Sección 2. Sistema viario

Artículo 58.- Definición, identificación y tipo.

1. El sistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados al trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de vialidad y aparcamiento.

2. Se establecen las siguientes categorías de vías:

A Carreteras, sujetas a la legislación específica.

B Red viaria básica, formada por calles estructurantes, delimitadas en el suelo urbano.

También incluye los caminos agrícolas, en el suelo no urbanizable, que estructuran el municipio.

C Red viaria secundaria, comprende el resto de calles del suelo urbano y de caminos no principales en suelo no urbanizable.

D Los aparcamientos, formados por terrenos expresamente reservados para esta finalidad.

Artículo 59.- Titularidad y régimen urbanístico.

Los suelos calificados de red viaria serán de titularidad pública. Por lo que respecta a la construcción, conservación, uso y explotación de carreteras, se tendrá en cuenta la legislación sectorial.

Artículo 60.- Condiciones de ordenación y protección.

1. Los terrenos destinados a sistema viario y sus franjas de protección no son edificables ni con carácter provisional.

2. Las determinaciones del Plan General, por lo que respecta a la red viaria se podrán completar mediante la redacción de Planes Especiales y se ajustarán mediante Estudios de Detalle de alineaciones y rasantes en el suelo urbano.

3. Para la red viaria de carreteras, se establece al área de protección del sistema en suelo no urbanizable que determina la línea de edificación, de acuerdo con lo que dispone la legislación de Carreteras. En el suelo urbano, la distancia de la edificación será la resultante de la zonificación definida y las alineaciones que éstas determinen.

4. Por lo que respecta a los caminos rurales se deberá como mínimo conservar en su integridad la actual red.

5. La anchura mínima de los caminos rurales de nueva creación será de 5 metros, admitiéndose la anchura actual para los caminos existentes.

Deberán tener el piso en buen estado y ser convenientemente señalizados.

Las nuevas vallas que se quieran construir se situarán a una distancia no inferior a 4,5 metros del eje del camino existente.

Sección 3. Sistema hidrográfico.

Artículo 61.- Definición, identificación y tipo.

Es el constituido por el conjunto de ríos, canales, arroyos, torrenteras, fuentes naturales, aguas subterráneas, el subsuelo de las diversas capas freáticas, los embalses públicos.

Artículo 62.- Titularidad y régimen urbanístico.

Los suelos calificados de sistema hidrográfico serán de titularidad pública. En la ordenación, obtención de suelo, financiamiento, construcción, uso, conservación y gestión del sistema hidrográfico, se observará lo que disponga la legislación sectorial vigente y las correspondientes disposiciones urbanísticas que se puedan establecer mediante Planes Especiales o Ordenanzas municipales.

Artículo 63.- condiciones de ordenación y protección.

1. Los espacios adscritos a este Sistema no son edificables, a excepción de las obras y/o instalaciones vinculadas al servicio y administración del sistema correspondiente.

2. De forma expresa se prohíben los movimientos de tierra y las deforestaciones de márgenes

3. Los vertidos y las conducciones de residuos industriales o pecuarias se realizarán de forma controlada con la correspondiente depuradora y conducciones de forma subterránea asegurando la limpieza y continuidad de las condiciones naturales y asegurando la no contaminación de las capas freáticas.

4. Las respectivas administraciones públicas establecerán las medidas de intervención adecuadas para la realización de los proyectos de saneamiento y la canalización de los arroyos siguiendo los objetivos y las funciones de regeneración y recuperación de los trazados naturales, permitiendo el paso de peatones y el paso restringido de vehículos en aquellos casos que se estime oportuno.

Artículo 64.- Condiciones de uso, edificación y desarrollo.

En atención a la naturaleza de este Sistema no hay otras condiciones que las de ordenación y protección genérica, así como las más específicas de protección medioambiental. La autorización de construcciones de minicentrales hidroeléctricas en el Sistema hidrográfico estará condicionada al respecto de las condiciones de protección y de integración medioambiental.

1. Obras y construcciones en zona de policía.

Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en la zona de policía (100 m. de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el art. 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), no requerirán autorización del Organismo de Cuenca, siempre que se recojan en el presente PGOU y se sujeten a las siguientes previsiones:

a- Independientemente de lo indicado en el párrafo anterior, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

a.1 Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).

a.2 Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales del mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

a.3 Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

b- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

c- Se preservará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

2. Obras y construcciones en zona inundable.

Las obras y construcciones que vayan a realizarse en zona inundable (avenida de 500 años), sin perjuicio de lo que les afecte del punto 1 anterior, deberán cumplir las siguientes previsiones:

a- Las actuaciones que pretendan realizarse en zona inundable deberán justificar convenientemente el análisis de los riesgos y, en consecuencia, que se van a adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto.

b- Se respetarán las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

b.1 Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de diciembre de 1994, equivale a decir que sólo se podrán producir avenidas superiores a la de 100 años de periodo de retorno.

b.2 Es preceptivo que en esas zonas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 100 años. Es decir, no es grave que las crecidas con periodo de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no spongian pérdidas de vidas humanas.

b.3 En la zona inundable fuera de la zona de intenso desagüe, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes.

En ese sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100 m establecidos) puede verse afectada directamente como zona inundable, debiendo cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que proceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:

b.3.1 Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el RDPH destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.

b.3.2 Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.

b.3.3. Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

Sección 4. Sistema de infraestructuras.

Artículo 65.- Definición, identificación y tipo.

1. El sistema de infraestructuras y servicios técnicos comprende las instalaciones y los espacios reservados por los servicios de abastecimiento de aguas, evacuación y depuración de aguas residuales, centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica y la red de abastecimiento, centros de producción o transformación de gas y su red de distribución, centrales de comunicación y de teléfono, parques móviles de maquinaria, plantas incineradoras o de tratamiento de residuos y otros posibles servicios de carácter afín.

2. Los tipos de sistemas que comprenden el Sistema de Infraestructuras son los siguientes:

A. El sistema básico de abastecimiento de agua: comprende los diferentes puntos de captación, plantas potabilizadoras, depósitos de regulación, sistemas de bombeo, así como las redes de distribución urbana e industrial, compuestas por las conducciones instalaciones auxiliares, conexiones y elementos especiales.

B. El Sistema básico de saneamiento: la red de saneamiento comprende las conducciones generales, los elementos especiales (pozos de registro, coladores etc.), los emisarios generales, las estaciones depuradoras, los vertederos. Para la instalación de la futura estación depuradora del núcleo de Benabarre el presente PGOU reserva los terrenos grafiados en la documentación gráfica y que se corresponden con la totalidad de la finca de referencia catastral: parcela 45 del polígono 11, (paraje "La Vall"), de 43.761 m2 de superficie.

C. El Sistema de redes energéticas: comprende las conducciones generales de transporte y distribución de energía eléctrica de los gasoductos, así como otras energías complementarias.

D. Los sistemas de red de telecomunicaciones y de comunicación en general, en cable o por ondas.

Artículo 66.- Titularidad y régimen urbanístico.

1. El suelo calificado de sistema de infraestructuras de los servicios técnicos serán de titularidad pública, pudiendo, excepcionalmente y de acuerdo a la legislación vigente, en algunos casos establecerse concesiones administrativas o fórmulas de gestión similar. En ningún caso podrán desarrollarse dentro de suelos de propiedad privada.

2. Aquellas infraestructuras o redes de servicios, las correspondientes instalaciones, que en la fecha de entrada en vigor del Plan General sean de titularidad privada, podrán seguir ejerciendo la actividad por un periodo máximo de diez años manteniendo ésta titularidad. A partir de este plazo deberán pasar a titularidad pública o cesar la actividad.

Artículo 67.- condiciones de ordenación y de protección.

1. En la obtención, el financiamiento, la construcción, el uso, la explotación y la conservación de las infraestructuras y de los servicios técnicos se observará lo establecido en la legislación sectorial vigente.

2. Las condiciones que regulan el entorno de los servicios técnicos se regirán además de la legislación sectorial vigente, por las correspondientes disposiciones urbanísticas específicas de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen alguno de los sectores donde se ubiquen.

3. Cuando el desarrollo urbanístico municipal exija la instalación de alguno de los servicios antes definidos, se podrá calificar de sistema de infraestructuras el suelo necesario. El plan Especial que se deberá redactar velará por el mantenimiento de las condiciones ambientales y de impacto paisajístico.

4. En suelo y urbanizable las redes telefónicas y eléctricas serán preferentemente subterráneas. Debiendo justificarse la adopción de otras soluciones.

5. Redes de saneamiento:

5.1 Las ampliaciones de la red de saneamiento y las nuevas redes que se construyan en los núcleos que carecen de ellas tendrán carácter unitario, insistiendo en la prohibición de vertidos directos a cauces y en la no captación de aguas procedentes de barrancos o acequias.

En los núcleos que no tengan red de saneamiento será obligatorio para poder conceder licencias instalar pequeñas fosas sépticas individuales, en tanto en cuanto se construye la red de saneamiento.

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

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

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

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

c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas; carburo, cloratos, hidruros, etc.

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

e) Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el producto justifica debidamente su biodegradabilidad.

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

f.1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.

f.2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

f.3 Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionúclidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

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

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

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

k) Otras materias no admitidas en la normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evolución de impacto.

l) Se prohíbe verter toda sustancia o elemento que impida el normal funcionamiento de los sistemas de depuración biológica, que puedan afectar a la riqueza ictícola.

5.3 Las instalaciones industriales tendrán la obligación de que cada parcela cuente en su acometida con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

5.4 Será obligatorio que los planes específicos y las figuras de planeamiento derivado que desarrollen al presente PGOU contengan la aplicación de las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el Acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, publicado en el B.O.A. el 22 de octubre de 2001 mediante Orden de 1 de octubre del Departamento de Medio Ambiente, que afecta a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, debiéndose aplicar en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.

- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 90,15 euros por habitante equivalente.

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

Sección 5. Sistema de equipamientos.

Artículo 68.- Definición, identificación y tipo.

El sistema de equipamientos comprende los terrenos y inmuebles destinados al servicio público de los ciudadanos.

Artículo 69.- Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos deberán ser de dominio público, para garantizar su permanencia, como limitación específica para una posterior edificación. Sin perjuicio que la gestión pueda atribuirse a particulares, con las siguientes excepciones:

A los equipamientos de propiedad privada del suelo existente hasta la fecha de aprobación de este Plan General.

B Las construcciones de usos educativos, socio-culturales, deportivos y sanitarios asistenciales, realizadas por fundaciones acogidas a la legislación de beneficencia o por cooperativas.

C Las construcciones destinadas al culto de confesiones religiosas, así como el residencial especial de aquellas y para estudiantes o ancianos y fuerzas militares o de seguridad pública.

2. En ningún caso estas excepciones reducen la cantidad y la extensión de los terrenos destinados a dotaciones locales que, por aplicación de la normativa urbanística constituyen cesiones, obligatorias en los planes de desarrollo del Plan General.

Artículo 70.- Condiciones de ordenación y protección.

1. La ordenación de los equipamientos se acogerá a las condiciones del tipo de edificación escogido en el documento urbanístico que desarrolle el Plan General, distribuyéndose las plantas de techo según las necesidades funcionales del equipamiento. También se preverá en el interior de cada parcela la sistemización de amplios espacios arbolados o jardinería, reservando las plazas de aparcamiento necesarias.

2. Respecto de los Equipamientos, ya sean sistemas generales o dotaciones locales, este plan General no asigna específicamente los usos.

3. Los usos específicos que están admitidos son los siguientes:

- A Cultural
- B Docente
- C Sanitario-Asistencial.
- D Religioso.
- E Social.
- F Administrativo.
- G Abastecimiento.
- H Cementerio
- I Deportivo.

Sección 6. Sistema de Zonas Verdes.

Artículo 71.- Definición, identificación y tipo.

El sistema de Zonas verdes, es el conjunto de espacios del suelo urbano al servicio de las funciones lúdicas, de recreo y de alto contenido estructurador para la potenciación de los valores medioambientales y para la definición de las zonas de transición entre la ciudad y el medio natural.

Artículo 72.- Sistema de Zonas Verdes.

1. Forman el sistema de espacios libres y zonas verdes, todos los parques, jardines y todo el espacio libre destinado a zona deportiva pública y de recreo, situados en suelo urbano.

2. El uso fundamental de las zonas verdes es el descanso y recreo de la población, por lo tanto, solo se admitirán construcciones e instalaciones que ayuden a conseguir este fin. En cualquier caso, éstas no podrán ocupar más del 5% de la superficie total del ámbito. Temporalmente se admitirá la instalación de ferias, circos y atracciones que no sean incompatibles con el mantenimiento del uso del propio de cada espacio.

3. En ningún caso se admitirán aprovechamientos privados en estos espacios.

No obstante, en el subsuelo de estos sistemas de admite que se sitúen servicios de titularidad pública, o concesiones administrativas de interés público, siempre que se garantice el ajardinamiento y mantenimiento de la superficie.

TITULO III.- PARÁMETROS COMUNES DE ORDENACIÓN Y USO.

CAPÍTULO I. TIPOS Y SUBTIPOS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 73.- Definición y clasificación.

La ordenación física de las zonas se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

1. Edificación cerrada o en línea.- Corresponde a los tipos de edificación tradicional, entre medianeras, a lo largo de un frente continuo de un vial; la edificación se sitúa sobre la misma alineación del vial o retranqueada a una distancia.

2. Edificación aislada sobre parcela.- Corresponde al tipo de edificación fijada a partir de la forma y superficie de las parcelas y sus condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una densidad de viviendas máxima, una altura máxima, un índice de edificabilidad neto, un porcentaje de máxima ocupación y unas distancias a los límites de la parcela. Además del tipo normal cabe distinguir el subtipo de edificación en hilera sobre parcela.

Artículo 74.- Parámetros de la edificación.

Los parámetros específicos de cada tipo de edificación fijan de forma conjunta e interdependiente, las máximas envolventes de los volúmenes de la edificación que permiten estas Normas. Sin embargo estas envolventes de edificación no son obligatorias hasta sus valores máximos, absolutos o relativos, bien de carácter geométrico, bien de carácter aritmético, y en cualquier caso determinan las condiciones de la edificación.

Artículo 75.- Desarrollo normativo.

1. En las normas que desarrollan cada zona se determina el tipo o el subtipo de edificación que pueden o han de aplicarse a cada una, y los valores máximos o mínimos que en su caso adquieren específicamente los parámetros.

2. Son de aplicación los preceptos que con carácter general regulan los parámetros de cada tipo de edificación, subsidiariamente y en ausencia de regulación se utilizarán los conceptos de la edificación cerrada o en línea.

CAPÍTULO II.

PARÁMETROS GENERALES QUE REGULAN LA EDIFICACIÓN.

Artículo 76.- Condiciones de la planta baja.

1. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según las modalidades de semisótano y entresuelo.

2. Cuando la regulación de la zona no especifique otra cosa, las alturas útiles mínimas permitidas en planta baja serán las siguientes: 3,00 m. En caso de usos comerciales, almacén etc. Y 2,50 en caso de viviendas o comercios de una superficie inferior a 80 m².

Artículo 77.- Condiciones de la planta sótano.

1. En las plantas sótano no se permiten los usos residencial y sanitario.

2. La altura libre mínima de las plantas sótano será de 2,20 m.

Artículo 78.- Condiciones de las plantas piso.

Tendrán una altura libre mínima de 2,50 m, excepto que las ordenanzas de la zona indiquen otra dimensión.

Artículo 79.- Condiciones del espacio bajo cubierta.

1. Los espacios bajo cubierta se destinarán principalmente a almacén de la vivienda e instalaciones del edificio y acceso a la cubierta, se admitirá la ubicación de habitaciones vivideras siempre que la planta bajo cubierta esté vinculada a la vivienda de la planta inferior.

2. En ningún caso la planta bajo cubierta podrá constituir una vivienda independiente de la de la planta inferior.

3. La superficie de la planta bajo cubierta con una altura libre superior a 1,50 m. Computará a los efectos de comprobar la cantidad de techo edificado.

Artículo 80.- elementos por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora construida solo se admiten los elementos siguientes:

1. La cubierta terminal del edificio.

2. Los elementos de ventilación e iluminación de los espacios bajo cubierta, si procediera.

3. Los elementos técnicos de las instalaciones. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones se deberán prever en el proyecto de edificación en la composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

4. Los coronamientos decorativos de las fachadas, siempre que no aumenten el volumen edificable ni tengan una altura superior a un metro.

5. En caso de cubiertas planas, el grosor del acabado de ésta, en ningún caso superior a 50 cms.

Artículo 81.- Condiciones de las cubiertas inclinadas de las edificaciones.

1. La cubierta deberá tener siempre un arranque de faldón por cada fachada de la edificación que de a vial, salvo si se dispone lo contrario en la regulación específica de la zona.

2. La intersección del plano inferior de la cubierta y el plano de fachada de la edificación determinarán una directriz horizontal que no sobrepasará la altura reguladora máxima en más de 16 cm.

3. La pendiente de la cubierta inclinada no podrá ser superior al 30%, salvo cuando se justifique que la envolvente del edificio que se plantee pueda quedar íntegramente incluida en otra, teórica, que se ajuste literalmente a la normativa.

4. Por encima de los planos definidos por la cubierta inclinada, podrán sobresalir elementos de ventilación, chimeneas, antenas, claraboyas de los patios de ventilación. Las claraboyas deberán ser paralelas a los planos de la cubierta inclinada y no se separarán más de 20 cm. de esta en cada punto.

5. Cuando sea necesario disponer de aberturas de iluminación y ventilación en la planta bajo cubierta se podrá disponer ventanas integradas dentro del plano de la cubierta inclinada, con una superficie máxima de hueco, del 5% de la cubierta. En ningún caso se permitirán aberturas no integradas en el plano de cubierta, como ventanas abuhardilladas, llucanas, etc.

6. Las cubreras de cubierta, así como los otros elementos construidos no sobrepasarán en más de 3,50 m la altura del arranque de la cubierta en el plano de fachada.

7. La solución mixta de cubierta inclinada y terraza se admite con la condición de que ésta se separe un mínimo de 2,50 m. de la alineación del vial y de la línea de profundidad edificable. El espacio entre las fachadas y la terraza retirada se cubrirá con teja, situada en el mismo plano inclinado de la cubierta, y formando un único plano de cubrición. En cualquier caso no se admitirá una superficie de terraza superior al 10 % de la superficie total de la cubierta.

8. Los elementos de separación entre terrazas no podrán sobrepasar en 0,60 m por encima del plano de cubierta, no podrán estar realizados con materiales opacos y deberán seguir el mismo ángulo que el de la cubierta inclinada.

Artículo 82.- Condiciones de ventilación e iluminación.

Con carácter general, se cumplirán las normas que regulan la habitabilidad objetiva exigida a las viviendas de protección oficial, de acuerdo con la legislación vigente.

CAPÍTULO III.

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN.

Artículo 83.- Determinaciones de la altura reguladora.

En los edificios ordenados en edificación cerrada o en línea la altura reguladora se medirá de acuerdo con los criterios siguientes:

1. Edificios con fachada a un solo vial.

A Si la rasante de la calle en el frente de parcela, presenta una diferencia de niveles no superior a 1,20 m entre la cota más alta y la cota más baja, la altura reguladora se medirá en el centro de fachada sobre la rasante de acera en este punto.

B Si la diferencia de niveles entre el extremo de cota más alta y el de cota más baja, supera 1,20 m, la altura máxima del edificio se medirá a partir de un nivel situado 0,60 m por encima de la cota más baja de la línea de fachada.

2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según correspondan a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

A Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado 1), pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

B Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor ancho, hasta una longitud máxima igual a la profundidad edificable del tramo correspondiente a la calle de mayor anchura, contada a partir de la esquina, chaflán o en caso de acuerdo curvo a partir del punto de tangencia.

C Cuando por la aplicación de esta regla resultaran edificables porciones de parcela con anchos de fachada inferiores a la dimensión de la fachada mínima de la zona, la mayor altura alcanzará solamente hasta la línea de medianería correspondiente a la parcela inmediatamente anterior colindante con ésta en la dirección del chaflán o esquina.

3. Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni siquiera ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán como si se tratase de edificios independientes.

4. Fachadas posteriores de la edificación.

Las fachadas que no den al vial, en caso de desnivel del terreno, no podrán sobrepasar la altura reguladora máxima, medida a partir de la rasante del terreno, si son visibles desde la vía pública.

Si no son visibles desde la vía pública podrán sobrepasarla un máximo de 1,50 metros. En ningún caso estas fachadas podrán tener una planta completa más de la permitida a la fachada principal.

Artículo 84.- Altura de la edificación.

1. El número máximo de plantas es el establecido en las normas aplicables a cada una de las zonas.

2. La equivalencia entre planta y la altura reguladora máxima medida en metros se regula según la tabla siguiente:

A. PB	3,50 m
B. PB + 1PP	6,50 m
C. PB + 2PP	9,50 m
D. PB + 3PP	12,50 m
E. PB + 4PP	15,50 m

Artículo 85.- Espacio libre en interior de manzana.

1. Cuando se prevea en forma expresa en la regulación de la zona o subzona el espacio libre de manzana podrá resultar edificable en planta baja, cumpliendo las condiciones de los puntos siguientes y no rebasando en ningún caso la altura máxima de coronación de 5m y la altura máxima libre de 4m.

2. En los casos de desnivel entre las fachadas opuestas de la manzana deberá cumplirse, que la edificación en el espacio libre no rebase el plano reglado ideal, trazado a 45° desde el límite de la profundidad edificable de la parcela opuesta, a la altura del techo de la planta baja. Tampoco rebasará el plano trazado en igual forma, desde el límite de la profundidad edificable de las parcelas correspondientes a los otros frentes de manzana.

3. La altura de la edificación en el patio de manzana solamente podrá entenderse a la rasante de una calle, hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia entre las dos alineaciones interiores de manzana opuestas.

Artículo 86.- Disposiciones de los cuerpos salientes o vuelos.

1. Altura mínima de vuelo.

Es la distancia medida verticalmente desde la rasante de la calle en el punto más alto de la fachada de que se trate hasta el primer vuelo. Esta altura se fija en un mínimo de 3m.

2. Vuelo máximo permitido.

Es la distancia máxima desde la alineación de fachada hasta el plano límite de vuelo. Los vuelos máximos se regulan en función del ancho de la calle a que da frente la edificación, según el cuadro adjunto:

ANCHO CALLE	VUELO MÁXIMO
Mayor o igual de 15 m	1,00 m
6 < a < 15 m	1/15 del ancho de la calle
a < 6 m	0,20 m

En ningún caso el vuelo máximo, en fachada a vial, será superior al ancho de las aceras existentes menos 20 cm.

El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos, en el espacio libre interior de manzana, no podrá exceder de un veintavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana con un vuelo máximo, en todo caso de 1,50 m. En el espacio libre de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados que rebasen la profundidad edificable.

3. Límite lateral del vuelo.

Es la distancia mínima de la línea de medianería al plano límite de vuelo. Dicha distancia será igual o mayor que el vuelo con un mínimo de 60 cm.

Queda expresamente prohibido el arranque del vuelo a 45 grados de la línea de medianería.

4. Longitud máxima de vuelo.

Es igual el ancho de fachada menos dos veces la longitud de vuelo, con la limitación del apartado anterior.

La longitud total de los cuerpos cerrados será menor o igual que un tercio de la longitud de la fachada.

Artículo 87.- Disposiciones de los elementos salientes.

1. El vuelo de los elementos salientes tendrá iguales limitaciones que la de los cuerpos salientes.

2. Los aleros podrán volar del plano de la fachada hasta un máximo de 0,30 m en calles menores de 4m de ancho, un máximo de 0,40 m en calles de 4 a 6 m, un máximo de 0,60 m para las calles de 6 a 20 m, y hasta 0,90 m en las calles de más de 20m. Sobre cuerpos salientes cerrados (miradores o tribunas) no se permitirá ningún vuelo adicional.

Artículo 88.- Tratamiento de las paredes medianeras.

Si como consecuencia de la altura diferente entre los edificios, retranqueos de las edificaciones, diferentes momentos de la construcción u otras causas, pudieran quedar medianeras a la vista, aún que fuera temporalmente, se deberá terminar con materiales de fachada.

Artículo 89.- Retranqueos de la edificación.

Excepto que se indique expresamente en las ordenanzas de la zona no se admitirán los retranqueos de la edificación, ni en planta baja, ni en planta piso, a no ser que se planteen en la totalidad del frente de fachada de una manzana o isla de casas.

CAPÍTULO IV.**REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.**

Artículo 90.- Intensidad de edificación máxima.

La intensidad de edificación máxima se define por los parámetros siguientes:

Índice de edificabilidad neta, ocupación máxima, distancias a lindes y a altura máxima.

Artículo 91.- Ocupación máxima en planta.

En las normas de cada zona se fijarán los porcentajes de ocupación máxima de la parcela para la edificación.

Artículo 92.- Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja o de parte de la planta que tenga tal consideración.

2. En los casos en que por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que tengan la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón de cada una de las mencionadas partes, y la edificación total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

3. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas se establecerán con una variación absoluta de +/- 1 metro en relación con la cota natural del terreno.

Artículo 93.- Regulación de cuerpos y elementos salientes.

Es de aplicación lo que se dispone al respecto en la edificación cerrada o en línea, sustituyéndose el concepto de anchura de calle por la distancia entre la edificación y los lindes.

Artículo 94.- Separaciones mínimas.

Se fijan en cada zona las distancias de la edificación al frente de la vía pública al fondo de la parcela a los lindes laterales y entre edificaciones de una misma parcela si procede.

Las mencionadas separaciones son las distancias mínimas a que puede situarse la edificación incluidos sus vuelos y las plantas sótano respecto de todos los límites de la parcela.

Los vuelos y canales de recogidas de aguas podrán ocupar un máximo de 30 cm del espacio libre resultante de la aplicación de los parámetros de separación mínimos.

Artículo 95.- Construcciones auxiliares.

1. El techo edificado en las construcciones auxiliares computa a los efectos del cálculo de la intensidad de edificación.

2. La edificación auxiliar se limita en cada zona en cuanto techo edificable, ocupación, altura máxima, separaciones mínimas a los límites y longitud de vecindad en medianera.

Artículo 96.- Cerramientos de parcela.

La altura máxima de los cerramientos opacos será en todo caso de 0,90 m, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto, excepto para lo que se refiere a la longitud de vecindad en medianera de las construcciones auxiliares que no excederá de 3,20 m de altura total y una longitud de 12 metros.

Artículo 97.- Adaptación topográfica del terreno.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo formando terrazas, éstas se dispondrán de manera que la cota de cada una cumpla las condiciones siguientes:

1. Las plataformas de nivelación adyacentes a los límites de parcela no podrán situarse por encima o por debajo de 1,50 m de la cota natural de límite.

2. Las plataformas de nivelación en el interior de parcela (exceptuando los sótanos) deberán disponerse de manera que no sobrepasen unos taludes ideales de pendiente 1/3 (altura/base) trazados desde las cotas referidas a los lindes al punto anterior.

3. En cada punto la alteración de la cota natural del terreno no podrá exceder en 2,50m

Artículo 98.- Parámetros complementarios.

En todo aquello que hace referencia a los parámetros que no se regulan en este capítulo será de aplicación aquello que se define en la regulación de la ordenación cerrada o en línea.

CAPÍTULO V.**REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.**

Sección 1 – Definición y clasificación de los usos.

Artículo 99.- Determinaciones del Plan General.

1. El Plan General regula los usos permitidos en los diferentes sectores o zonas en que se clasifica el suelo del municipio e incorpora los usos permitidos en los nuevos sectores de planeamiento de Plan Parcial ya ejecutados e incluidos en la trama urbana.

2. Será de aplicación, además, cuando proceda por razón del tipo de uso, la normativa sectorial sobre espectáculos, actividades recreativas y establecimientos de pública concurrencia, así como el Plan General para el equipamiento comercial de Aragón, y otras normas sectoriales.

Artículo 100.- Desarrollo.

1. El Ayuntamiento podrá redactar un Plan Especial de usos para adaptarse a la legalidad sectorial vigente o bien adecuar las previsiones de este Plan General. La aprobación del mencionado Plan Especial delimitará automáticamente los usos previstos por el Plan General, sin necesidad de tramitar expresamente ninguna modificación.

2. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General, detallarán el alcance de cada uno de los usos permitidos en cada sector o polígono, pudiendo ser más estrictas las previsiones a cumplir por su localización razonando los criterios en que se apoya la decisión.

3. En suelo urbano, mediante la correspondiente ordenanza municipal, podrán incrementarse las restricciones o concretarse en mayor grado las determinaciones de este Plan General en orden a la localización y características de los usos permitidos.

4. Considerando su repercusión urbana, el Plan Especial regulará de forma particular el uso industrial y el uso de aparcamiento o estacionamiento.

5. Respecto a su repercusión sobre el paisaje, el Plan Especial regulará las actividades extractivas, así como de los bienes naturales, culturales y del patrimonio histórico-artístico.

Artículo 101.- Clasificación de los usos y de las actividades.

A los efectos de este Plan General y de los planeamientos que lo desarrollen se establecen los siguientes criterios de clasificación de los usos.

1. Según su adecuación.

2. Según el dominio

3. Según la actividad.

4. Según los efectos que se deriven.

Artículo 102.- Clasificación de los usos según su adecuación.

Por su adecuación a cada sector del suelo y a las finalidades de la ordenación, los usos se dividirán en permitidos, prohibidos y compatibles:

1. Son usos permitidos los expresamente admitidos por estas Normas Urbanísticas para cada zona.

2. Son usos prohibidos, todos los usos que lo estén expresamente por estas Normas Urbanísticas, para cada zona. También los que, sin estar expresamente vedados, se consideren incompatibles con los usos permitidos y los prohibidos por las Ordenanzas Municipales y otras disposiciones vigentes en materia, ecológica y de seguridad.

3. Son usos compatibles, el resto, también para cada zona. El proceso de desarrollo del planeamiento concretará el grado de compatibilidad.

Artículo 103.- Clasificación de los usos según su naturaleza o dominio.

De acuerdo con este criterio, se diferencian usos públicos y usos privados:

1. Son usos públicos los referidos a los servicios prestados por la Administración o por la gestión de los particulares sobre los bienes de dominio público. También incluyen los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.

2. Usos privados son aquellos que se realizan por particulares en propiedad privada.

3. Usos colectivos: son los usos privados destinados al público, se caracterizan por pertenecer a una asociación, una agrupación, una sociedad, un club o una organización similar.

4. Usos comunitarios: son los desarrollados sobre bienes de titularidad privada de forma mancomunada, asociada o común por parte de sus propietarios.

Artículo 104.- Clasificación de los usos según la actividad.

De acuerdo con este criterio se diferencia los usos: de vivienda, hotelero, comercial, de oficinas, almacén, industrial, sanitario, sociocultural, docente, restauración, recreativo y espectáculos, deportivo, agrícola, ganadero, forestal, actividades extractivas, de camping, de garaje y aparcamiento, abastos, estaciones de servicio y de cementerio.

1. Uso residencial.- es el destinado al alojamiento o residencia familiar, según los siguientes tipos:

A Vivienda unifamiliar: es el edificio destinado a una sola vivienda y situado en una parcela independientemente, situada aislada o agrupada horizontalmente, que tiene acceso independiente y exclusivo desde el espacio público, admitiéndose, sin embargo el acceso colectivo por el garaje-aparcamiento.

B Edificio de viviendas o plurifamiliar: es el edificio que contiene diversas viviendas, con acceso y elementos comunes.

2. Uso hotelero.- El que corresponde a aquellos establecimientos abiertos al público constituidos en una unidad empresarial de la explotación dedicados a prestar de forma profesional y habitual, mediante precio, alojamiento a las personas en unidades de alojamiento (habitaciones y/o apartamentos), con otros servicios de carácter complementario o sin, y bajo un régimen de funcionamiento que incluye la limpieza diaria de todas las unidades de alojamiento y otras dependencias. Que pueden ser hoteles, hotel – apartamentos y pensiones.

A Hotel: Es aquel establecimiento que ofrece servicio de alojamiento en habitaciones, en régimen de alquiler y con o sin servicios de carácter complementario. En este caso, las habitaciones forman una unidad residencial indiferenciable e indivisible del conjunto, y no tiene los servicios necesarios para la conservación y elaboración de alimentos.

B Hotel apartamento: es aquel establecimiento hotelero que ofrece el alojamiento en apartamentos de alquiler dotados de elementos para la conservación, elaboración y consumo de alimentos en cada uno de estos e incluidos todos los otros servicios propios de los hoteles. Debe ser una entidad única e indivisible, en otro supuesto computará cada apartamento a los efectos de cálculo de la densidad de la finca.

C Pensión: es aquel establecimiento que ofrece servicio de alojamiento en habitaciones en régimen de alquiler, y con otros servicios de carácter complementarios o sin, pero que, tanto por dimensiones del establecimiento como por la estructura, características y tipología de los servicios, no llega a niveles exigidos por el grupo de hoteles.

3. Uso residencial especial.- Formado por aquellos edificios destinados a una pluralidad de personas no comprendidas en el uso hotelero – asistencial, como pueden ser albergues de juventud, residencias de estudiantes, residencias o viviendas temporales para jóvenes o colectivos especialmente necesitados en suelo de titularidad pública, residencias religiosas, residencias militares y otras similares. Debe tener la condición de indivisibilidad.

4. Uso comercial.- Es el que corresponde a los establecimientos abiertos al público, destinados al comercio al por menor, de carácter individual o colectivo, y locales destinados a la prestación de servicios al público. No incluye el comercio al por mayor, la restauración y las actividades lúdicas.

Se establece las siguientes categorías:

A Pequeño comercio – son aquellos establecimientos individuales o colectivos con una superficie de venta inferior a 200 m².

B establecimiento comercial medio – Son aquellos establecimientos individuales o colectivos con una superficie de venta entre 200 y 599 m².

C Gran establecimiento comercial – Son aquellos establecimientos individuales o colectivos con una superficie de venta superior a 600 m².

5. Uso de oficinas y servicios privados – Comprenden las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, como pueden ser los de banca, bolsa, seguros; los que con carácter análogo pertenecen a empresa privada o pública, los despachos profesionales, consultorios profesionales, túneles de lavado de vehículos, autoservicio de lavado de vehículos, etc.

6. Uso de industria.- Comprenden las industrias en general, almacenes anexos a las mismas y a los talleres de reparación y chapistas. También incluyen los almacenes separados de usos propiamente industriales. Se entiende por almacenes los locales destinados al depósito de materias primas o elaboradas y mercancías, y su distribución.

7. Uso sanitario asistencial.- es el correspondiente al trato o alojamiento de enfermos. Comprende hospitales, sanatorios, clínicas, residencias geriátricas, dispensarios, consultas y similares. El uso sanitario también incluye los servicios sociales, las actividades termales y los balnearios, las clínicas veterinarias y los establecimientos similares.

8. Uso socio – cultural.- Comprenden las actividades culturales, recreativas y de relación social, las que tiene relación con la creación personal y la artística, las de carácter religioso y las asociativas. Por tanto se incluyen, casas de cultura, centros sociales, bibliotecas, casinos, sales de arte y de exposición, etc. Así como también iglesias, templos, capillas, centros parroquiales, conventos y similares.

9. Uso docente.- Comprenden los centros dedicados a la enseñanza preescolar, educación general básica, bachillerato y formación profesional, así como sus instalaciones complementarias

10. Uso restauración.- Establecimientos abiertos al público que tiene como una actividad principal suministrar de manera habitual y mediante precio en las comidas y bebidas para que sean consumidas. Que pueden ser un bar, restaurante y restaurante-bar.

A Bar.- Es todo establecimiento que dispone de barra y también puede disponer de servicio de mesa, para proporcionar al público, mediante precio, bebidas acompañadas o no de tapas y bocadillos.

B Restaurante.- Todo establecimiento que dispone de cocina y servicio de comedor, para ofrecer comidas al público, mediante precio, por ser consumidas en el mismo local.

C.- Restaurante-Bar.- Todo establecimiento abierta al público que ofrece, mediante precio, los servicios de restaurante y bar.

11. Uso recreativo y espectáculos.- Es el referente a las actividades de recreo no comprendidas en ninguna otra calificación. Incluye los servicios recreativos, de juegos de azar y máquinas recreativas, de ambiente musical y/o espectadores, de exhibición en espacios abiertos y de exhibición privada o colectiva, prestados con la finalidad de ganancias. Incluye todas las actividades relacionadas con el ocio, el descanso y el entretenimiento. No incluye, las actividades musicales o de espectáculos que con carácter temporal y provisional se realizan por parte de las entidades culturales o vecinales o sin ánimo de lucro, en determinadas fiestas, conmemoraciones o festivales de interés público, y que se realizan en espacios públicos o entoldados, locales cubiertos o descubiertos, con las correspondientes previsiones de seguridad para el acceso público.

12. Uso deportivo.- Incluye los locales, los edificios y las instalaciones condicionadas para la práctica y la enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportiva.

A Establecimientos deportivos en espacios cubiertos, destinados exclusivamente a la práctica del deporte.

B Establecimientos deportivos en espacios descubiertos, destinados exclusivamente a la práctica del deporte.

C Establecimientos deportivos en espacios cubiertos donde son compatibles la práctica del deporte y su exhibición.

D Establecimientos deportivos en espacios descubiertos donde son compatibles las prácticas del deporte con su exhibición.

E Establecimientos deportivos recreativos, con una superficie no superior a 500 m², destinados a la práctica de deportes de ocio y exhibición, aeróbic, baile de salón, danza y similares.

13. Uso agrícola.- En general comprenden las actividades relacionadas con los trabajos del campo, las que tiene lugar alrededor de masías, instalaciones, pajares, establos, silos y otras dependencias afines.

14. Uso ganadero.- Incluye las actividades relacionadas con la cría y explotación de animales, ya sean granjas o criaderos, y las de acuicultura.

15. Uso de garaje y aparcamiento.- Comprende las aparcamientos privados, colectivos y públicos.

16. Uso de actividades extractivas.- Comprende el conjunto de diferentes actividades mineras de extracción de materiales naturales del suelo, y del subsuelo.

17. Uso de camping-caravanning.- Comprende el espacio de terreno delimitado y dedicado a la convivencia agrupada de personas al aire libre, mediante albergues móviles y que se establecen reglamentariamente. Se dividen:

A Camping público: es aquel que se utiliza por el público en general mediante precio.

B Camping privado: es el que siendo titular una entidad pública o privada, es destinada al uso único, y exclusivo de los miembros o socio de la entidad titular.

C Acampada libre: es aquella que tiene lugar fuera de los establecimientos de camping por grupos integrados por un número máximo de cuatro tiendas, y separadas unas de las otras, como mínimo, por una distancia de 250 m², y con una estada máxima de cuatro días en el mismo lugar.

18. Uso de abastos: Comprende los mercados centrales (al por mayor), los mataderos, las centrales lecheras y de comercialización, y establecimientos comerciales al por mayor abiertos al público no destinados al comercio al por menor.

19. Estaciones de Servicio: Son las instalaciones que suministran carburantes al detalle y de otras actividades asociadas al servicio de automóviles y sus usuarios.

20. Uso de cementerio: Corresponde a los recintos destinados al entierro de las personas, incluye los tanatorios, y demás instalaciones funerarias.

Artículo 105.- Clasificación de las actividades según los efectos que se derivan.

A estos efectos las actividades se clasifican en:

1. Molestas.

A Ruidos medios en el exterior del local propio y el vecino más afectado.

B Humos, gases, vapores y olores.

C Polvo.

D Aguas residuales.

E Residuos industriales.

F transportes, carga y descarga.

G Instalaciones visibles

H Aglomeraciones del personal.

I Calor.

J Vibraciones.

2. Nocivas y insalubres.

A Gases y elementos contaminados.

B Aguas residuales.

C Materias y manipulaciones.

D Radiaciones.

E Vertederos y basuras.

3. Peligrosas.

A Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables.

B Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.

C Materiales explosivos

D Derramamiento y vertido de sustancias químicas agresivas.

Artículo 106.- Niveles de Ruido.

Los niveles de ruido calculados en proyectos y las lecturas o los registros realizados mediante equipos de medida deben ser expresados en DbA (Decibelios según la escala de ponderación A).

1. Nivel de ruido exterior.- es el nivel de ruido procedente de una actividad (fuente emisora) y medido en el exterior del lugar de la recepción. Cuando el punto de recepción esté situado en un edificio, el micrófono del equipo de medida se ha de colocar a una distancia de 0,5 a 1 m de la fachada, de los muros exteriores de los patios de la isla o de los patios de luces del edificio receptor. Si el punto de recepción está situado en la vía pública o en espacios públicos el micrófono se ha de colocar a 10 m de los límites de la propiedad del establecimiento o de la actividad emisora, y a 1,5 m de altura sobre el suelo.

2. Nivel de ruido interior.- es el nivel sonoro procedente de una actividad (fuente emisora) medido en el interior del edificio receptor. El micrófono del equipo de medida se ha de colocar en el centro de la habitación y a una distancia no inferior a 1 m de las paredes y a una altura de 1,5 m. La medición se ha de efectuar con las ventanas y los balcones cerrados.

El nivel de ruido interior solo se debe utilizar como un indicador del grado de molestia para el ruido en un edificio que se presume que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por la vía aérea de fachada, balcones o ventanas, y en este caso el criterio a aplicar debe de ser del nivel sonora exterior.

Artículo 107.- Situación relativa de las actividades.

1. Edificio aislado.- Se entiende aquel que deja una franja libre de edificación, tanto con los edificios colindantes como con la calle.

2. Edificio independizado.- Se entiende por edificio independizado, en zonas donde se admite la construcción de viviendas, aquel con paredes de separación con los predios colindantes a partir de los cimientos, que dejan un espacio libre medio de 15 cm, sin que ningún punto no pueda ser inferior a 5 cm, excepto a las fachadas donde hay aislamiento por juntas de dilatación, y a la parte superior, donde hay una protección con material elástico con tal de evitar la introducción de basuras o aguas de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior son a cargo del propietario del edificio industrial.

Artículo 108.- Tipos de situaciones relativas de la actividad.

A fin de tener en cuenta todas las ubicaciones posibles en relación con su entorno, las diferentes situaciones donde se puede ubicar una actividad, se clasifican en:

1. Situación 1ª. Dentro del suelo urbano residencial:

A En planta baja o planta piso del edificio de vivienda con acceso por medio de espacios comunitarios.

B En planta piso del edificio no destinado al uso de vivienda.

2. Situación 2ª. Dentro de suelo urbano residencial:

A En planta baja o inferior del edificio de viviendas con accesos exclusivos a una actividad.

B En planta baja o inferior del edificio no destinado al uso de vivienda con acceso exclusivo.

3. Situación 3ª. En zonas industriales próximas al núcleo urbano:

A en edificio independizado con fachadas a la calle y no exclusivo a una actividad.

B en edificio independizado con fachadas a la calle y exclusivo a una actividad.

4. Situación 4ª. En zonas industriales separadas del núcleo urbano:

A en edificios aislados de hasta 7 metros de las parcelas vecinales.

B En edificios aislados de más de 7 metros de las parcelas y dedicados a una única actividad.

5. Situación 5ª. En zonas industriales lejanas del núcleo urbano:

A En edificios aislados en zonas especiales exclusivas para estos usos.

Artículo 109.- Categorías de las actividades.- tipos de actividades según las categorías.

A los efectos de admisión de una actividad en una situación determinada, éstas se clasifican en cinco categorías teniendo en cuenta las incomodidades, los efectos nocivos para la salud, los daños y las alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente.

1. PRIMERA CATEGORÍA.- Actividad que se desarrolla conjuntamente con la vivienda. No son molestas para la vivienda como por ejemplo, laboratorios, talleres individuales, artesanales familiares que utilicen maquinaria manual o accionada por motores de pequeña potencia y que no produzcan molestias al exterior ni ruidos, emanaciones o peligros especiales.

2. SEGUNDA CATEGORÍA.- Actividad compatible con la vivienda en zona de fuerte predominio residencial. Son actividades dedicadas a talleres y pequeñas industrias que no molesten por desprendimientos de gases, polvo, olores, ruidos y vibraciones.

3. TERCERA CATEGORÍA.- Actividad no admitida colindante a la vivienda, pero sí con otros usos industriales, son admitidas en zonas de fuerte predominio de industria, actividades que con adopción o no de medidas correctoras se toleran en zonas mixtas con fuerte proporción de industria.

4. CUARTA CATEGORÍA.- Actividades no admisibles colindantes con el uso de viviendas. Son actividades incómodas, no admitidas contiguas con la vivienda, pero si al lado de otros usos industriales. Está formada por la pequeña, mediana y gran industria. Quedan excluidas las actividades, que por su insalubridad, no se pueden reducir a límites compatibles con otras actividades próximas.

5. QUINTA CATEGORÍA.- Actividades peligrosas apartadas de otras actividades y/o viviendas. Son actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad se instalarán en zonas especiales destinadas a estos tipos de industrias.

Sección 2 - Parámetros reguladores de usos y actividades.

Artículo 110.- Regulación del uso residencial.

1. Las viviendas deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas por la legislación vigente.

2. En las nuevas edificaciones en suelo urbano habrá que prever en el propio edificio, una plaza de aparcamiento por vivienda. Podrán quedar eximidos del cumplimiento de esta norma los edificios en zona de núcleo tradicional, clave 1, que no superen las tres unidades de vivienda.

Artículo 111.- Regulación del uso hotelero.

1. La densidad máxima de camas en relación con el techo máximo edificable, será el que establezca la legislación sectorial vigente.

2. Para los hoteles, moteles y apart-hoteles, en las nuevas edificaciones habrá que prever en el propio edificio o terreno privado adscrito al mismo, una plaza de aparcamiento por cada habitación o apartamento.

3. Para las pensiones, en las nuevas edificaciones habrá que prever en el propio edificio o terreno privado adscrito al mismo, una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones.

4. En cualquiera de los casos enunciados en los apartados anteriores, las plazas de aparcamiento estarán situadas a una distancia inferior a 200 m de la entrada del establecimiento hotelero.

Artículo 112.- Regulación del uso comercial.

1. Las superficies destinadas a establecimiento comercial medio, habrán de prever un espacio con capacidad equivalente a una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de superficie de venta.

2. Las superficies destinadas a gran establecimiento comercial, habrán de prever un espacio de aparcamiento con capacidad mínima equivalente a una plaza de aparcamiento por cada 10 m² de superficie de venta. El aparcamiento y el acceso para los clientes deberá situarse separado del espacio correspondiente para el suministro.

Artículo 113.- Regulación del uso de oficinas y servicios privados.

Deberá preverse, en el mismo edificio, una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos destinados a este uso.

Artículo 114.- Regulación del uso de almacén.

1. Los almacenes situados en el núcleo urbano deberán prever el espacio necesario para permitir la correcta accesibilidad de los vehículos de transporte y para posibilitar las maniobras de carga y descarga sin interferir en el tránsito.

2. El uso de almacén tiene la misma regulación por categorías que las del uso industrial.

Artículo 115.- Regulación del uso industrial.

1. Con carácter general, los usos industriales se regulan por las disposiciones sobre las actividades genéricas, que quedan limitadas en función de los conceptos siguientes:

- Tipo de actividad según las categorías, que clasifiquen las actividades teniendo en cuenta las incomodidades, los efectos nocivos, daños y alteraciones, tal como se definen en el presente capítulo.

- Tipo de actividad según las situaciones físicas, con relación al entorno donde se ubiquen, también definidas en el presente capítulo.

2. Con carácter particular, en cada zona, sector o tipo de suelo se pueden establecer limitaciones específicas, si fuera el caso, en función de la permisividad, el dominio, los efectos que se deriven y la combinación de categorías y situaciones, tal como se definen en el presente capítulo.

Artículo 116.- Regulación de actividades extractivas.

1. Este uso será siempre temporal y provisional y necesita de licencia municipal previa, además de las autorizaciones correspondientes.

2. No se permiten actividades extractivas en suelo urbano y urbanizable.

3. Sin perjuicio de que el programa de restauración establezca condiciones restrictivas, cuando la actividad sea al aire libre se tendrá que desarrollar para calas de superficie máxima de una hectárea, sin que se pueda iniciar la tercera sin haber concluido la restauración de la primera.

4. Se denegará la autorización cuando la actividad afecte especiales valores paisajísticos, la morfología del terreno o los cursos del agua.

Artículo 117.- Regulación de los usos de camping y caraván.

1. La posibilidad de autorizar este uso requiere la tramitación de un Plan Especial que, además de ordenar el ámbito, determinará este como finca indivisible.

2. Será necesario prever la formación de un espacio libre arbolado, que ocupe una posición central, con carácter unitario y de una superficie equivalente, al menos de 35 m² para cada plaza de acampada y no resulte inferior al 20% de la superficie ordenada. Este espacio se podrá destinar al ocio, recreo, zonas deportivas y de juegos vinculadas al camping.

3. Las unidades máximas de lugares de acampada serán de una cada 200 m² de superficie total del camping.

4. Será necesario prever un lugar de aparcamiento por cada plaza de camping. Se preverá una reserva de terrenos con capacidad equivalente al 50% de los lugares de aparcamiento en una posición próxima a la entrada del camping y resguardada de las vistas dominantes.

5. Será necesario prever la formación de barreras vegetales, formadas por la vegetación característica del lugar, en el perímetro del camping y con más densidad, en los lugares de vistas dominantes desde el exterior y alrededor de las construcciones fijas de los servicios del camping. El Plan Especial reflejará con exactitud estas plantaciones.

6. El Plan Especial determinará las obras e instalaciones necesarias para dotar de los servicios adecuados al camping, que abarcarán al menos, los accesos; la captación, potabilización, depósito y distribución del agua potable; la red de las aguas residuales, su depuración y vertido; la conexión, transformación y red de distribución de energía eléctrica; y la red de alumbrado.

7. En función del interés y del valor paisajístico del lugar donde se propone la actuación, se limitará, y así se especificará en el documento técnico, la proporción de los lugares de acampada destinados a caravanas entre el 0% y el 50%.

8. Los lugares señalados para acampada de caravanas estarán ubicados en la posición más resguardada de las vistas dominantes desde el exterior.

Artículo 118.- Regulación del uso de garaje y aparcamiento.

1. Para cada plaza de aparcamiento se deberá prever una superficie mínima de 2,40 m de ancho por 4,75 de largo.

2. Al menos un 2% de las plazas deberán ser destinadas a disminuidos físicos, y deben tener una dimensión mínima de 3,30 metros por 4,75 metros y deberán estar ubicadas tan cerca como sea posible del acceso.

3. La repercusión global de cada plaza considerando los elementos comunes del aparcamiento es de 22 m² de superficie.

4. Los garajes que tengan más de 15 plazas de aparcamiento están obligados a prever un espacio de espera para la entrada y salida de coches, que no interrumpa la circulación de la calle, con una longitud mínima de 5 metros y una pendiente máxima del 4%. Las rampas de acceso deben tener una pendiente máxima del 20% y una anchura mínima de 3,00 metros.

Artículo 119.- Disposiciones de las actividades según la categoría.

1. En general, las actividades de categoría superior a la segunda no están toleradas a menos de 25 metros de los edificios de uso religioso, cultural, de espectáculos públicos y sanitarios y viceversa.

2. Los edificios independizados y edificios aislados con actividades de segunda categoría o superior deberán cumplir las siguientes condiciones:

A El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas.

B El acceso de mercancías será independiente al del personal hasta la línea de fachada.

C El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías.

D El acceso ha de permitir la entrada o salida de vehículos sin maniobras en las vías públicas.

Artículo 120.- Límites máximos para cada categoría.

Los límites máximos para cada categoría y para cada una de las situaciones posibles, se refieren a los siguientes elementos:

A total potencia máxima instalada (KW), PMI.

B Nivel de ruido máximo (en dBA), NSM

C superficie total de la actividad (en m²), STA.

Situaciones relativas de las actividades	Categorías de las Industrias								
	Cat.1ª			Categoría 2ª			Cat.3ª	Cat.4ª	Cat.5ª
	PMI	NSM	STA	PMI	NSM	STA			
Situación 1ª	10	45	200	No	No	No	No	No	No
Situación 1b	40	45	400	No	No	No	No	No	No
Situación 2ª	40	45	400	40	60	400	No	No	No
Situación 2b	50	45	400	50	60	400	No	No	No
Situación 3ª			400	300	65			No	No
Situación 3b				400	65			No	No
Situación 4ª								No	No
Situación 4b									No
Situación 5ª									No

Artículo 121.- Condiciones de contaminación atmosférica.

1. Condiciones Generales:

A Los niveles máximos de emisión a la atmósfera, serán los que se indiquen en la normativa sectorial sobre Protección del medio ambiente atmosférico.

B Sin perjuicio del párrafo anterior, se prohíbe emitir al exterior humos, vapores, gases o aire con sustancias en suspensión, o a temperatura diferente de la ambiental desde las fachadas y los patios de todo tipo de edificios. Se exceptúan las instalaciones móviles de refrigeración de potencia inferior a 10.000 frigorías/hora, siempre que la temperatura del flujo de aire que incida en las oberturas ajenas no sea perceptiblemente diferente del entorno.

C No está permitida ninguna emisión de humos, vapores, gases o aire con sustancias en suspensión que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin aparatos de control, en el límite de la propiedad de la parcela de la cual se emiten. En caso de imposibilidad de eliminación total de los olores, éstos deberán ser conducidos por la chimenea.

D La evacuación al exterior de humos, vapores, gases o aire con sustancias en suspensión permitidas, se deberá hacer por chimeneas o conductos perfectamente estancos de dimensiones adecuadas. Con la finalidad de evitar condensaciones contaminantes, en aquellos casos en que haya una variación sensible de temperatura respecto al ambiente, será necesario el aislamiento térmico de la chimenea.

2. Clasificación de los contaminantes:

Según el tipo de contaminante emitido por una actividad y/o instalación a la atmósfera se distinguen:

A Categoría 1: Focos de combustión que consumen combustibles gaseosos, calefactores eléctricos, instalaciones de acondicionamiento o cualquier otra que no emita contaminantes ni olores. La opacidad de los humos no llegará al número 1 de la escala de Ringelmann, exceptuando el momento del encendido y carga, y durante un tiempo máximo de 10 minutos en que podrá llegar hasta al número 2 de la escala. En esta categoría se incluyen las instalaciones individuales de calefacción y producción de agua caliente sanitaria.

B Categoría 2: focos de combustión que consumen combustibles en los cuales el contenido en azufre es igual o inferior al 1%, actividades que desprenden olores. En este apartado se incluyen las calefacciones colectivas, cocinas o aparatos de cocción de los bares, restaurantes y establecimientos similares, etc.

C Categoría 3: Focos industriales, y focos que emiten humos y gases no comprendidos en los niveles anteriores.

3. Altura de las chimeneas y conductos:

A La altura y ámbito de influencia de las chimeneas o conductos en función de las categorías de los focos emisores definidos en el apartado anterior son las indicadas en la tabla siguiente:

Categorías	Radio de influencia	Altura sobre edificaciones
1	10 m	1 m
2	25 m	2 m
3	40 m	3 m

Se define como radio de influencia la distancia mínima que hay desde la chimenea o conducto a la edificación más próxima.

B La evacuación del aire caliente o enrarecido producido por los acondicionamientos de locales se deberá efectuar de la forma siguiente:

I Si el caudal volumétrico de aire evacuado es inferior a 0,2 m³/s el punto de salida de aire distará como mínimo, 2 m de cualquier ventana en el plano vertical.

II Si el caudal volumétrico de aire evacuado está comprendido entre 0,2 m³/s y 1m³/s, el punto de salida del aire distará como mínimo 3 m de cualquier ventana en el plano vertical y 2m de las situadas en el plano horizontal.

III Para volúmenes superiores a 1m³/s la salida de aire tendrá la consideración de un foco de categoría 1

IV Si la evacuación es por la fachada la altura mínima sobre la acera será de 2m y dispondrá de rejas de 45° de inclinación que dirijan el aire hacia arriba.

C Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, deberá necesariamente disponer de recogida y conducción de agua que impida el vertido exterior.

D Las torres de refrigeración se ubicará en la cota más elevada del edificio y a más de 15m de abertura o fachada con ventana.

E Para evitar la consiguiente degradación estética de los edificios, ningún elemento físico de las instalaciones de acondicionamiento no sobresaldrá de la línea de fachada ni podrá ser visualizado desde la vía pública, a menos que se integre arquitectónicamente en el edificio.

4. Alumbrado:

No podrá ser visible ningún alumbrado directo o reflejado, producido por fuentes luminosas de gran intensidad, o por procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión soldadura u otros. Ningún foco emisor de luz con carácter fijo, bien sea por acción directa o reflejada podrá constituir un alumbrado peligroso para los vehículos o peatones que circulen por las vías públicas, o habiten en sus proximidades. En aparatos situados en calles de tránsito rodado, no se podrán colocar cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a los conductores.

Artículo 122.- Condiciones de riesgo de incendio y de explosión.
La determinación de las condiciones de protección contra incendios y el riesgo de explosión se realizará de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

TÍTULO IV. REGULACIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 123. Determinación del ámbito.

1. El Plan General clasifica como suelo urbano los terrenos que por su situación, por estar en áreas consolidadas por la edificación o por su grado de urbanización, merecen esta clasificación, delimitando su perímetro y definiendo su ordenación detallada.

2. Los límites del suelo urbano están determinados en los planos de ordenación.

Artículo 124. Ordenación del suelo urbano.

1- Los límites de las zonas y sistemas, así como los ámbitos de planeamiento derivado, polígonos y unidades de actuación para el posterior desarrollo del Plan se delimitan en los planos de ordenación. En su conjunto constituyen la ordenación detallada de este suelo.

2. Cada unidad de zona lleva el indicador alfanumérico, llamado clave de zona, que de acuerdo con las categorías que se establecen, determina las condiciones de edificación, parcelación y uso.

3. Los terrenos destinados a sistemas también se indican con el correspondiente código alfa numérico.

4. Para el desarrollo de la ordenación del Plan General, en suelo urbano, se señalan y delimitan planes especiales, para los que se definen objetivos, edificabilidad, densidad y condiciones de parcelación, edificación, uso y gestión.

5. Para el desarrollo de la gestión del Plan General, en suelo urbano, se señalan y delimitan Polígonos y Unidades de Actuación Urbanística, para las que se establece la ordenación detallada mediante la calificación urbanística de los terrenos y se determinan las condiciones de gestión y el régimen de cesiones.

Artículo 125. Deberes de los propietarios en suelo urbano.

1. Realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de los terrenos destinados a sistemas definidos en el Plan General.

2. Costear la urbanización.

3. Edificar los solares.

CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO (SU).

Artículo 126. Clases de zonas.

El Plan General establece las siguientes zonas:

- Zona de núcleo tradicional, clave 1.
- Zona unifamiliar en línea, clave 2.
- Zona de ciudad jardín, clave 3.
- Zona de bloques plurifamiliares, clave 4.
- Zona de vivienda de protección pública, clave 5.
- Zona de espacio libre privado, clave 6.
- Zona de aparcamiento, clave 7.
- Zona de servicios, clave 8.
- Zona industrial, clave 9.
- Zona residencial según planeamiento anterior, clave 10.

Sección 1. Zona de núcleo tradicional. Clave 1.

Artículo 127. Definición.

Esta zona ordena la edificación del núcleo tradicional, incluyendo los espacios intermedios no edificados y los ámbitos de continuación lógica de esta estructura urbana.

Corresponde a la ordenación histórica entre medianeras alineada a vial. Las normas regulan tanto las obras de nueva edificación como las de conservación y mejora de la edificación. Todo ello al objeto de mantener sus características urbanas, regulando los procesos de reforma, mejora y transformación de las tipologías existentes.

Artículo 128. Condiciones de la parcelación.

- a. Superficie mínima de parcela: 100,00 m².
- b. Frente mínimo de parcela: 5,00 m.
- c. Profundidad mínima de parcela: 15,00 m.

Artículo 129. Condiciones de la edificación.

1. PARÁMETROS GENERALES.

- a. Forma de ordenación: Según alineación de vial o de fachada.
- b. Tipología: Uni o plurifamiliar entre medianeras.
- c. Profundidad edificable planta baja: 20,00 m.
- d. Profundidad edificable plantas piso: 15,00 m.
- e. Número máximo de plantas: Viene reflejado en los planos de ordenación de escala 1/1000. En caso de no aparecer será de planta baja más dos plantas piso.

f. Índice de edificabilidad neta:

La superficie de techo edificable se obtendrá para cada solar realizando el siguiente ejercicio teórico:

Será el techo que corresponda al de una edificación con el número máximo de plantas admitido y de diez metros de profundidad con la añadidura de otra edificación de una planta que ocupe la mitad del resto del solar.

La franja de diez metros de profundidad se obtendrá trazando una polilínea paralela a la alineación de vial.

En el número máximo de plantas admitido, para el cálculo del techo teórico, no se tendrán en cuenta los espacios bajo cubierta.

El índice de edificabilidad neta del solar será el coeficiente resultante entre la superficie de techo edificable que resulte, - o techo teórico-, y la superficie del solar, expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (m² t / m² s).

g. Densidad máxima de viviendas: 1 vivienda / 75 m² de techo edificable.

h. Porches: La altura libre mínima será de tres metros.

Quedarán excepcionados del cumplimiento de este parámetro las obras exclusivamente de rehabilitación, sin demolición, de edificios con porches existentes en que se justifique que la altura libre actual es menor.

2. CUBIERTAS.

a. Tipo: Cubierta inclinada.

Las cubiertas planas quedan prohibidas, a excepción de los casos establecidos en el siguiente punto c).

b. Cubiertas inclinadas:

Cumbrera y aleros: Deberán ser horizontales y paralelos a la alineación.

Forma: Simétrica, a dos o cuatro aguas. Pudiendo excepcionarse del cumplimiento de este punto y permitirse cubiertas a una sola pendiente en el caso de parcelas existentes de profundidad inferior a la mínima, (15,00 m), o de sustitución de volúmenes existentes que ya tuvieran esta forma.

Material de acabado: Teja cerámica.

Color de acabado: Tonos marrones y rojos.

c. Cubiertas planas:

Se permitirán exclusivamente si se limitan a cuerpos secundarios de la edificación, o a parte de ellos, y se sitúan al menos una planta por debajo de la cubierta principal, que deberá ser inclinada.

Color de acabado: Tonos marrones y rojos.

3. FACHADAS.

a. Tratamientos de fachada: Se recomienda el estucado de cal.

Son compatibles los revocos, estucos, mampostería de piedra ordinaria con un grueso mínimo de 20 cms, aplacado de piedra tallada regular, madera y elementos metálicos.

b. Proporción de las aberturas: Deberán tener proporción vertical. Pudiéndose exceptuar de esta condición las aberturas situadas en la planta baja y en la última planta piso.

d. Color de fachada: Queda prohibido el color blanco.

Deberán utilizarse tonos asimilables a los colores del paisaje de la zona: terrosos, pajizos, verdes, etc.

La presente regulación deberá completarse mediante ordenanza municipal.

Hasta su aprobación solo podrán concederse licencias en que se haga constar explícitamente la idoneidad de los colores definidos en proyecto en base a los criterios definidos en este punto.

e. Carpintería: Deberán tener colores oscuros, tono nogal o superior.

f. Persianas: Deberán tener colores oscuros, tono nogal o superior.

g. Rejas Deberán tener colores oscuros, tono nogal o superior.

h. Canalones y bajantes de cubierta: Deberán ser obligatoriamente de cobre.

4. ESTUDIOS DE DETALLE.

Además de los que se definen en el presente Plan General, se permite la redacción de Estudios de Detalle no previstos para regular específicamente las condiciones de volumen, ocupación, composición de fachada o tratamientos de acabado de edificaciones concretas, siempre y cuando el fin que se persiga sea el de enriquecer el patrimonio del núcleo aportando soluciones arquitectónicas no previstas en las normas.

En ningún caso podrán modificarse los parámetros generales del punto 1 anterior, ni aprobarse Estudios de Detalle que pretendan encontrar soluciones que permitan un mayor aprovechamiento.

Artículo 130. Condiciones de uso.

a. Uso principal: Residencial.

Hoteler.

Comercial exclusivamente en las categorías de pequeño comercio.

Garaje y aparcamiento.

b. Usos compatibles: Residencial especial.

Oficinas y servicios privados.

Sanitario asistencial.

Socio-cultural.

Docente.

Restauración.

Deportivo.

Sección 2. Zona unifamiliar en línea. Clave 2.

Artículo 131. Definición.

Ordena la edificación unifamiliar entre medianeras. El objetivo es el establecimiento de las condiciones de ordenación y edificación de los suelos de aprovechamiento privado adscritos a esta zona.

Artículo 132. Condiciones de la parcelación.

- a. Superficie mínima de parcela: 120,00 m².
- b. Frente mínimo de parcela: 6,00 m.
- c. Profundidad mínima de parcela: 15,00 m.

Artículo 133. Condiciones de la edificación.

1. PARÁMETROS GENERALES.

- a. Forma de ordenación: Según alineación de vial o de fachada.
- b. Tipología: Unifamiliar.
- c. Índice de edificabilidad neta: 1,50 m² t / m² s.
- d. Ocupación máxima: 60,00 %.

e. Número máximo de plantas: Planta Baja + 2 Plantas Piso.

f. Densidad máxima de viviendas: 1 vivienda / parcela.

Queda prohibida la división horizontal dentro de una parcela.

g. Separación mínima al frente de parcela: 0,00 m.

h. Separación mínima a los laterales de parcela: 0,00 m. En una franja de 12 m. desde la alineación de vial o fachada.3,00 m., en el resto de la parcela.

i. Separación mínima al fondo de parcela: 5,00 m.

2. CUBIERTAS.

a. Tipo: Se admiten las cubiertas inclinadas y planas.

b. Cubiertas inclinadas:

Cumbrera y aleros: Deberán ser horizontales y paralelos a la alineación.

Forma: Simétrica, a dos o cuatro aguas. A un agua, con la prescripción de que la altura de coronación de la cubierta no supere la altura reguladora máxima.

Material de acabado: Teja cerámica.

Color de acabado: Tonos marrones y rojos.

c. Cubiertas planas:

Color de acabado: Tonos marrones y rojos.

3. ESTUDIOS DE DETALLE.

Además de los que se definen en el presente Plan General, se permite la redacción de Estudios de Detalle no previstos para regular específicamente las condiciones de volumen, ocupación, composición de fachada o tratamientos de acabado de edificaciones concretas, siempre y cuando el fin que se persiga sea el de enriquecer el patrimonio del núcleo aportando soluciones arquitectónicas no previstas en las normas.

En ningún caso podrán modificarse los parámetros generales del punto 1 anterior, ni aprobarse Estudios de Detalle que pretenderán encontrar soluciones que permitan un mayor aprovechamiento.

Artículo 134. Condiciones de uso.

a. Uso principal: Residencial, exclusivamente del tipo de vivienda unifamiliar.

Garaje y aparcamiento de la propia vivienda.

b. Usos compatibles: Oficinas y servicios privados.

Socio-cultural.

Docente.

Restauración exclusivamente en el tipo de restaurante, (10-B- según artículo 104).

Sección 3. Zona de ciudad jardín. Clave 3.

Artículo 135. Definición.

Ordena las áreas destinadas a edificación unifamiliar en edificios aislados. El objetivo es el establecimiento de las condiciones de ordenación y edificación de los suelos de aprovechamiento privado adscritos a esta zona.

Artículo 136. Condiciones de la parcelación.

a. Superficie mínima de parcela: 500,00 m².

b. Frente mínimo de parcela: 12,00 m.

c. Profundidad mínima de parcela: 20,00 m.

Artículo 137. Condiciones de la edificación.

1. PARÁMETROS GENERALES.

a. Forma de ordenación: Aislada.

b. Tipología: Unifamiliar.

c. Índice de edificabilidad neta: 0,60 m² t / m² s.

d. Ocupación máxima: 40,00 %.

e. Número máximo de plantas: Planta Baja + 1 Planta Piso.

f. Densidad máxima de viviendas: 1 vivienda / parcela.

Queda prohibida la división horizontal dentro de una parcela.

g. Separación mínima al frente de parcela: 2,00 m.

h. Separación mínima a los laterales de parcela: 3,00 m.

i. Separación mínima al fondo de parcela: 6,00 m.

2. CUBIERTAS.

a. Tipo: Se admiten las cubiertas inclinadas y planas.

b. Cubiertas inclinadas:

Cumbrera y aleros: Deberán ser horizontales.

Material de acabado: Teja cerámica en una proporción no inferior al 80 % de la superficie de la cubierta inclinada.

Color de acabado: Tonos marrones y rojos para la cubierta de teja.

c. Cubiertas planas:

Color de acabado: Tonos marrones y rojos.

3. ESTUDIOS DE DETALLE.

Además de los que se definen en el presente Plan General, se permite la redacción de Estudios de Detalle no previstos para regular específicamente las condiciones de volumen, ocupación, composición de fachada o tratamientos de acabado de edificaciones concretas, siempre y cuando el fin que se persiga sea el de enriquecer el patrimonio del núcleo aportando soluciones arquitectónicas no previstas en las normas.

En ningún caso podrán modificarse los parámetros generales del punto 1 anterior, ni aprobarse Estudios de Detalle que pretende encontrar soluciones que permitan un mayor aprovechamiento.

Artículo 138. Condiciones de uso.

a. Uso principal: Residencial, exclusivamente del tipo de vivienda del tipo unifamiliar aislada.

Garaje y aparcamiento de la propia vivienda.

b. Usos compatibles: Oficinas y servicios privados.

Socio-cultural.

Docente.

Restauración, exclusivamente en el tipo de restaurante, (10-B- según artículo 104).

Sección 4. Zona de bloques plurifamiliares. Clave 4.

Artículo 139. Definición.

Esta zona recoge, regula y ordena las diferentes áreas de suelo urbano, urbanizadas o en proceso de urbanización, destinadas al uso residencial, próximas al núcleo histórico pero claramente diferenciadas de éste, al objeto de planificar una continuidad coherente de la trama urbana.

Artículo 140. Subzonas.

Se establecen las subzonas siguientes:

- Bloques alineados a vial o fachada, clave 4a.

- Bloques aislados, clave 4b

Artículo 141. Condiciones de la parcelación.

a. Superficie mínima de parcela: 600,00 m².

b. Frente mínimo de parcela: 15,00 m.

c. Profundidad mínima de parcela: 20,00 m.

Artículo 142. Condiciones de la edificación.

1. PARÁMETROS GENERALES DE LA SUBZONA 4a.

a. Forma de ordenación: Según alineación de vial o de fachada.

b. Tipología: Plurifamiliar.

c. Profundidad edificable planta baja: 20,00 m.

d. Profundidad edificable plantas piso: 15,00 m.

e. Número máximo de plantas: Planta Baja + 3 Plantas Piso.

f. Índice de edificabilidad neta: La superficie de techo edificable se obtendrá para cada solar realizando el siguiente ejercicio teórico:

Será el techo que corresponda al de una edificación con el número máximo de plantas admitido y de doce metros de profundidad con la añadidura de otra edificación de una planta que ocupe la mitad del resto del solar.

La franja de doce metros de profundidad se obtendrá trazando una polilínea paralela a la alineación de vial.

En el número máximo de plantas admitido, para el cálculo del techo teórico, no se tendrán en cuenta los espacios bajo cubierta.

El índice de edificabilidad neta del solar será el coeficiente resultante entre la superficie de techo edificable que resulte, - o techo teórico-, y la superficie del solar, expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (m² t / m² s).

g. Densidad máxima de viviendas: 1 vivienda / 100 m² de techo edificable.

2. PARÁMETROS GENERALES DE LA SUBZONA 4b.

a. Forma de ordenación: Aislada.

b. Tipología: Plurifamiliar.

c. Profundidad máxima de la edificación en planta baja: 20,00 m.

d. Profundidad máxima de la edificación en plantas piso: 15,00 m.

e. Separación mínima al frente de parcela: 3,00 m.

f. Separación mínima a los laterales de parcela: 3,00 m.

g. Separación mínima al fondo de parcela: 3,00 m.

h. Número máximo de plantas: Planta Baja + 3 Plantas Piso.

i. Índice de edificabilidad neta: 1,50 m² t/m²s.

j. Densidad máxima de viviendas: 1 vivienda / 100 m² de techo edificable.

3. CUBIERTAS.

a. Tipo: Se admiten las cubiertas inclinadas y planas.

b. Cubiertas inclinadas:

Cumbrera y aleros: Deberán ser horizontales y paralelos a la alineación.

Forma: Simétrica, a dos o cuatro aguas

Material de acabado: Teja cerámica.

Color de acabado: Tonos marrones y rojos.

c. Cubiertas planas:

Color de acabado: Tonos marrones y rojos.

4. ESTUDIOS DE DETALLE.

Además de los que se definen en el presente Plan General, se permite la redacción de Estudios de Detalle no previstos para regular específicamente las condiciones de volumen, ocupación, composición de fachada o tratamientos de acabado de edificaciones concretas, siempre y cuando el fin que se persiga sea el de enriquecer el patrimonio del núcleo aportando soluciones arquitectónicas no previstas en las normas.

En ningún caso podrán modificarse los parámetros generales del punto 1 anterior, ni aprobarse Estudios de Detalle que pretendan encontrar soluciones que permitan un mayor aprovechamiento.

Artículo 143. Condiciones de uso.

a. Uso principal: Residencial.

Hotelero.

Comercial.

Garaje y aparcamiento.

b. Usos compatibles: Residencial especial.

Oficinas y servicios privados.

Sanitario asistencial.

Socio-cultural.

Docente.

Restauración.

Deportivo.

Sección 5. Zona de vivienda de protección pública. Clave 5.

Artículo 144. Definición.

Esta zona ordena la edificación de las reservas de suelo urbano destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Artículo 145. Condiciones de la parcelación.

a. Superficie mínima de parcela: 1.500,00 m².

b. Frente mínimo de parcela: 30,00 m.

c. Profundidad mínima de parcela: 30,00 m.

Artículo 146. Condiciones de la edificación.

1. PARÁMETROS GENERALES.

a. Forma de ordenación: Aislada.

b. Tipología: Plurifamiliar.

c. Separación mínima al frente de parcela: 3,00 m.

d. Separación mínima a los laterales de parcela: 4,00 m.

e. Separación mínima al fondo de parcela: 4,00 m.

f. Número máximo de plantas: Planta Baja + 3 Plantas Piso.

g. Índice de edificabilidad neta: 1,50 m² t/m²s.

h. Densidad máxima de viviendas: 1 vivienda / 75 m² de techo edificable.

2. CUBIERTAS.

a. Tipo: Se admiten las cubiertas inclinadas y planas.

b. Cubiertas inclinadas:

Cumbrera y aleros: Deberán ser horizontales y paralelos a la alineación.

Forma: Simétrica, a dos o cuatro aguas

Material de acabado: Teja cerámica.

Color de acabado: Tonos marrones y rojos.

c. Cubiertas planas:

Color de acabado: Tonos marrones y rojos.

3. ESTUDIOS DE DETALLE.

Además de los que se definen en el presente Plan General, se permite la redacción de Estudios de Detalle no previstos para regular específicamente las condiciones de volumen, ocupación, composición de fachada o tratamientos de acabado de edificaciones concretas, siempre y cuando el fin que se persiga sea el de enriquecer el patrimonio del núcleo aportando soluciones arquitectónicas no previstas en las normas.

En ningún caso podrán modificarse los parámetros generales del punto 1 anterior, ni aprobarse Estudios de Detalle que pretendan encontrar soluciones que permitan un mayor aprovechamiento.

Artículo 147. Condiciones de uso.

a. Uso principal: Vivienda de protección pública.

Garaje y aparcamiento de las propias viviendas.

b. Usos compatibles: Todos los usos compatibles están limitados a la planta baja, no pudiendo ejercerse en las plantas piso. Son:

Comercial.

Oficinas y servicios privados.

Sanitario asistencial.

Socio-cultural.

Docente.

Restauración.

Deportivo.

Sección 6. Espacio libre privado. Clave 6.

Artículo 148. Definición.

Esta zona recoge, regula y ordena las diferentes áreas de suelo urbano destinadas al uso de espacio libre, de carácter privado, al objeto de servir y complementar las zonas privadas a que van ligadas.

Artículo 149. Condiciones de la parcelación.

No puede segregarse de manera independiente. Pueden segregarse, exclusivamente, ligadas a la zona de aprovechamiento privado a la que complementan y cumpliendo el frente mínimo de parcela que este definido para ésta.

Artículo 150. Condiciones de la edificación.

No se permite la edificación.

Solo se permitirá, como actividad constructiva, la realización de vallas de delimitación o instalaciones abiertas que puedan considerarse complementarias al uso residencial como piscinas, juegos infantiles, mobiliarios, etc.

Artículo 151. Condiciones de uso.

Espacio libre.

Sección 7. Zona de aparcamiento. Clave 7.

Artículo 152. Definición.

Ordena la edificación destinada exclusivamente al uso de aparcamiento al objeto de integrar las construcciones resultantes, de manera armónica, en la trama urbana en que se encuentran.

Artículo 153. Condiciones de la parcelación.

No se permite la segregación.

Artículo 154. Condiciones de la edificación.

1. PARÁMETROS GENERALES.

a. Forma de ordenación: Según alineación de vial.

b. Tipología: Volumetría resultante.

c. Índice de edificabilidad neta: 2,00 m² t / m² s.

d. Ocupación máxima: 100,00 %.

e. Número máximo de plantas: Planta Baja + 1 Plantas Piso.

2. CUBIERTAS.

a. Tipo: Se admiten las cubiertas inclinadas y planas.

b. Cubiertas inclinadas:

Cumbrera y aleros: Deberán ser horizontales y paralelos a la alineación.

Forma: Simétrica, a dos o cuatro aguas.

Material de acabado: Teja cerámica o planchas metálicas.

Color de acabado: Tonos marrones, rojos o grises.

c. Cubiertas planas:

Color de acabado : Tonos marrones, rojos o grises.

3. ESTUDIOS DE DETALLE.

Además de los que se definen en el presente Plan General, se permite la redacción de Estudios de Detalle no previstos para regular específicamente las condiciones de volumen, ocupación, composición de fachada o tratamientos de acabado de edificaciones concretas, siempre y cuando el fin que se persiga sea el de enriquecer el patrimonio del núcleo aportando soluciones arquitectónicas no previstas en las normas.

En ningún caso podrán modificarse los parámetros generales del punto 1 anterior, ni aprobarse Estudios de Detalle que pretendan encontrar soluciones que permitan un mayor aprovechamiento.

Artículo 155. Condiciones de uso.

a. Uso principal: Garaje y aparcamiento.

b. Usos compatibles: No se permiten, a excepción de las instalaciones propias de servicio al uso principal.

Sección 8. Zona de servicios. Clave 8.

Artículo 156. Definición.

Ordena las áreas, bien relacionadas con el núcleo y las vías de comunicación, diferenciadas de las zonas residenciales, destinada a aquellos usos necesarios para potenciar la actividad del núcleo de Benabarre, pero, o bien no compatibles con la vivienda, o bien convenientes de diferenciar.

Artículo 157. Condiciones de la parcelación.

a. Superficie mínima de parcela: 500,00 m².

b. Frente mínimo de parcela: 10,00 m.

c. Profundidad mínima de parcela: 30,00 m.

Artículo 158. Condiciones de la edificación.

1. PARÁMETROS GENERALES.

a. Forma de ordenación: Alineada a vial.

b. Tipología: Volumetría resultante.

c. Índice de edificabilidad neta: 2,00 m² t / m² s.

d. Ocupación máxima: 100,00 %.

e. Número máximo de plantas: Planta Baja + 1 Planta Piso.

2. CUBIERTAS.

a. Tipo: Se admiten las cubiertas inclinadas y planas.

b. Cubiertas inclinadas:

Composición: Libre. Limitada por las condiciones de volumen.

Pendiente máxima: 20%.

Color de acabado: Gris pizarra.

c. Cubiertas planas:

Color de acabado: Gris pizarra.

3. VOLUMETRÍA.

El volumen máximo de la edificación será el de un edificio con cubierta plana y el número máximo de plantas permitido. Los edificios con cubierta inclinada deberán poderse inscribir, en su totalidad, dentro de este volumen.

3. ESTUDIOS DE DETALLE.

Además de los que se definen en el presente Plan General, se permite la redacción de Estudios de Detalle no previstos para regular específicamente las condiciones de volumen, ocupación, composición de fachada o tratamientos de acabado de edificaciones concretas, siempre y cuando el fin que se persiga sea el de enriquecer el patrimonio del núcleo aportando soluciones arquitectónicas no previstas en las normas.

En ningún caso podrán modificarse los parámetros generales del punto 1 anterior, ni aprobarse Estudios de Detalle que pretendan encontrar soluciones que permitan un mayor aprovechamiento.

Artículo 159. Condiciones de uso.

a. Uso principal: Industrial.

Hotelero.

Comercial.

b. Usos compatibles: Restauración.

Oficinas y servicios privados.

Socio-cultural.

Docente.

Recreativo y espectáculos.

Deportivo.

Garaje y aparcamiento.

Abastos.

Estaciones de servicio.

Vivienda, limitado a las siguientes prescripciones:

- Máximo una vivienda por parcela.

- De servicio a la actividad.

- Indivisibilidad de la finca.

- Que no supere en superficie el 20% del techo construido en la parcela.

Sección 9. Zona industrial. Clave 9.

Artículo 160. Definición.

Esta zona ordena la edificación industrial en manzana cerrada y con alineación de vial.

Artículo 161. Condiciones de la parcelación.

a. Superficie mínima de parcela: 800,00 m².

b. Frente mínimo de parcela: 20,00 m.

c. Profundidad mínima de parcela: 30,00 m.

Artículo 162. Condiciones de la edificación.

1. PARÁMETROS GENERALES.

a. Forma de ordenación: Alineada a vial.

b. Tipología: Entre medianeras.

c. Índice de edificabilidad neta. La superficie de techo edificable se obtendrá para cada solar realizando el siguiente ejercicio teórico:

Será el techo que corresponda al de una edificación con el número máximo de plantas admitido y de veinte metros de profundidad con la añadidura de otra edificación de una planta que ocupe la mitad del resto del solar.

La franja de veinte metros de profundidad se obtendrá trazando una polilínea paralela a la alineación de vial.

En el número máximo de plantas admitido, para el cálculo del techo teórico, no se tendrán en cuenta los espacios bajo cubierta.

El índice de edificabilidad neta del solar será el coeficiente resultante entre la superficie de techo edificable que resulte, - o techo teórico-, y la superficie del solar, expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (m² t / m² s).

d. Ocupación máxima: 60,00 %.

e. Separación mínima al fondo de parcela: 6,00 m.

f. Número máximo de plantas: Planta Baja + 1 Planta Piso.

2. CUBIERTAS.

a. Tipo: Se admiten las cubiertas inclinadas y planas.

b. Cubiertas inclinadas:

Composición: Libre. Limitada por las condiciones de volumen.

Pendiente máxima: 20 %.

Color de acabado: Gris pizarra.

c. Cubiertas planas:

Color de acabado: Gris pizarra.

3. VOLUMETRÍA.

El volumen máximo de la edificación será el de un edificio con cubierta plana y el número máximo de plantas permitido.

Los edificios con cubierta inclinada deberán poderse inscribir, en su totalidad, dentro de este volumen.

4. ESTUDIOS DE DETALLE.

Además de los que se definen en el presente Plan General, se permite la redacción de Estudios de Detalle no previstos para regular específicamente las condiciones de volumen, ocupación, composición de fachada o tratamientos de acabado de edificaciones concretas, siempre y cuando el fin que se persiga sea el de enriquecer el patrimonio del núcleo aportando soluciones arquitectónicas no previstas en las normas.

En ningún caso podrán modificarse los parámetros generales del punto 1 anterior, ni aprobarse Estudios de Detalle que pretendan encontrar soluciones que permitan un mayor aprovechamiento.

Artículo 163. Condiciones de uso.

a. Uso principal: Industrial.

Comercial, limitado a la venta de productos realizados en la misma industria y complementos de éste.

b. Usos compatibles: Socio-cultural.

Docente.

Recreativo y espectáculos.

Deportivo.

Garaje y aparcamiento.

Abastos.

Estaciones de servicio.

Vivienda, limitado a las siguientes prescripciones:

- Superficie mínima de la parcela: 1.500,00 m².

- Máximo una vivienda por parcela.

- De servicio a la actividad.

- Indivisibilidad de la finca.

- Que no supere en superficie el 7% del techo construido en la parcela.

Sección 10. Zona residencial según planeamiento anterior. Clave 10.

Artículo 164. Definición.

Esta zona ordena la edificación del sector actual denominado Polígono 6, de carácter residencial, con Plan Parcial, Reparcelación y Proyecto de urbanización aprobados, así como la urbanización realizada.

Dado que se trata de un sector completamente gestionado y edificado parcialmente, se respeta el planeamiento anterior y para evitar confusiones, se mantiene la denominación del ámbito de gestión.

Artículo 165. Condiciones de la parcelación, edificación y uso.

Condiciones particulares de la parcelación, edificación y uso, según planeamiento anterior al presente Plan General. (Plan Parcial Polígono 6). Serán de aplicación las disposiciones generales de las presentes normas urbanísticas.

CAPÍTULO IV.**ÁMBITOS DE DESARROLLO ESPECÍFICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Artículo 166. Unidad de actuación número 1, UA-1.

1. Objeto.

Tiene por objeto completar la trama urbana del núcleo regenerando un espacio totalmente degradado para destinarlo a vivienda unifamiliar.

2. Superficie.

Comprende una superficie de 3.121 m².

3. Instrumento de planeamiento derivado.

Se precisa de la tramitación de un Plan Especial que concrete la zonificación y la regulación detallada.

4. Zonificación de los espacios aptos para el aprovechamiento privado:

Se corresponderán a los de la zona unifamiliar en línea, clave 2, y/o a los de la zona de ciudad jardín, clave 3.

5. Techo y densidad máxima.

El techo edificable máximo no superará en ningún caso los 1.872 m².

El máximo de unidades de vivienda no superará en ningún caso el número de 9 (nueve).

Estos valores son máximos. En ningún caso podrán aumentarse aunque en su gestión, al realizar topográfico detallado, resultase una superficie real superior.

De los citados parámetros resultan los siguientes valores:

Índice de edificabilidad bruta: 0,6 m² t / m² s.

Densidad bruta de viviendas 30 viviendas / Ha.

6. Cesiones.

El plan especial deberá prever un mínimo del 20 % de la superficie para el sistema viario.

El 10% del aprovechamiento medio al ayuntamiento.

7. Urbanización.

Deberá urbanizarse el 100% del ámbito, así como fuera de éste, el 100 % de la calle que le da acceso en su frente.

Artículo 167. Unidad de actuación número 2, UA-2.

1. Objeto.

Tiene por objeto completar la trama urbana de una zona intersticial del núcleo con una edificación coherente a la edificada en el perímetro.

2. Superficie.

Comprende una superficie de 6.561 m².

3. Instrumento de planeamiento derivado.

Se precisa de la tramitación de un Plan Especial que concrete la zonificación y la regulación detallada.

4. Zonificación de los espacios aptos para el aprovechamiento privado:

Se corresponderán a los de la zona unifamiliar en línea, clave 2, y/o a los de la zona de ciudad jardín, clave 3.

5. Techo y densidad máxima.

El techo edificable máximo no superará en ningún caso los 3.936 m².

El máximo de unidades de vivienda no superará en ningún caso el número de 20 (veinte).

Estos valores son máximos. En ningún caso podrán aumentarse aunque en su gestión, al realizar topográfico detallado, resultase una superficie real superior.

De los citados parámetros resultan los siguientes valores:

Índice de edificabilidad bruta: 0,6 m² t / m² s.

Densidad bruta de viviendas 30 viviendas / Ha.

6. Cesiones.

El plan especial deberá prever un mínimo del 40 % de la superficie de terreno para sistemas públicos.

El 10% del aprovechamiento medio al ayuntamiento.

7. Urbanización.

Deberá urbanizarse el 100% del ámbito, resolviendo la conexión en ambos lados a la carretera nacional.

Artículo 168. Unidad de actuación número 3, UA-3.

1. Objeto.

Tiene por objeto completar la trama urbana de una zona abierta dando continuidad al sistema viario.

2. Superficie.

Comprende una superficie de 11.256 m².

3. Instrumento de planeamiento derivado.

Se precisa de la tramitación de un Plan Especial que concrete la zonificación y la regulación detallada.

4. Zonificación de los espacios aptos para el aprovechamiento privado:

Se corresponderán a los de la zona de bloques plurifamiliares, subzona 4b.

El plan especial deberá definir la volumetría específica de la edificación, incluso la forma de las cubiertas.

5. Techo y densidad máxima.

El techo edificable máximo no superará en ningún caso los 6.753 m².

El máximo de unidades de vivienda no superará en ningún caso el número de 45 (cuarenta y cinco).

Estos valores son máximos. En ningún caso podrán aumentarse aunque en su gestión, al realizar topográfico detallado, resultase una superficie real superior.

De los citados parámetros resultan los siguientes valores:

Índice de edificabilidad bruta: 0,6 m² t / m² s.

Densidad bruta de viviendas 40 viviendas / Ha.

6. Cesiones.

El plan especial deberá prever un mínimo del 40 % de la superficie de terreno para sistemas públicos. Debiendo destinarse obligatoriamente a sistema viario la calle cuyo trazado se apunta en los planos de ordenación.

El 10% del aprovechamiento medio al ayuntamiento.

7. Urbanización.

Deberá urbanizarse el 100% del ámbito, resolviendo adecuadamente la continuación de la trama viaria.

Artículo 169. Unidad de actuación número 4, UA-4.

1. Objeto.

Tiene por objeto completar la trama urbana de una zona intersticial del núcleo, actualmente destinada a huertos, con una edificación coherente a la edificada en el perímetro.

2. Superficie.

Comprende una superficie de 13.653 m².

3. Instrumento de planeamiento derivado.

Se precisa de la tramitación de un Plan Especial que concrete la zonificación y la regulación detallada.

4. Zonificación de los espacios aptos para el aprovechamiento privado:

Se corresponderán a los de la zona unifamiliar en línea, clave 2, y/o a los de la zona de ciudad jardín, clave 3.

5. Techo y densidad máxima.

El techo edificable máximo no superará en ningún caso los 8.192 m².

El máximo de unidades de vivienda no superará en ningún caso el número de 41 (cuarenta y una).

Estos valores son máximos. En ningún caso podrán aumentarse aunque en su gestión, al realizar topográfico detallado, resultase una superficie real superior.

De los citados parámetros resultan los siguientes valores:

Índice de edificabilidad bruta: 0,6 m² t / m² s.

Densidad bruta de viviendas 30 viviendas / Ha.

6. Cesiones.

El plan especial deberá prever un mínimo del 40 % de la superficie de terreno para sistemas públicos.

El 10% del aprovechamiento medio al ayuntamiento.

7. Urbanización.

Deberá urbanizarse el 100% del ámbito.

Artículo 170. Unidad de actuación número 5, UA-5.

1. Objeto.

Tiene por objeto completar la trama urbana de una zona abierta del núcleo con una edificación de baja densidad.

2. Superficie.

Comprende una superficie de 20.701 m².

3. Instrumento de planeamiento derivado.

Se precisa de la tramitación de un Plan Especial que concrete la zonificación y la regulación detallada.

4. Zonificación de los espacios aptos para el aprovechamiento privado:

e corresponderán a los de la zona de ciudad jardín, clave 3.

5. Techo y densidad máxima.

El techo edificable máximo no superará en ningún caso los 8.280 m².

El máximo de unidades de vivienda no superará en ningún caso el número de 29 (veintinueve).

Estos valores son máximos. En ningún caso podrán aumentarse aunque en su gestión, al realizar topográfico detallado, resultase una superficie real superior.

De los citados parámetros resultan los siguientes valores:

Índice de edificabilidad bruta: 0,4 m² t / m² s.

Densidad bruta de viviendas 14 viviendas / Ha.

6. Cesiones.

El plan especial deberá prever un mínimo del 30 % de la superficie de terreno para sistemas públicos. Debiendo destinarse obligatoriamente a sistema viario la calle cuyo trazado se apunta en los planos de ordenación.

El 10% del aprovechamiento medio al ayuntamiento.

7. Urbanización.

Deberá urbanizarse el 100% del ámbito.

Artículo 171. Unidad de actuación número 6, UA-6.

1. Objeto.

Tiene por objeto completar la trama urbana de una zona intersticial del núcleo, elevada y lindante al castillo, de manera que se preserven las vistas sobre éste.

2. Superficie.

Comprende una superficie de 4.881 m².

3. Instrumento de planeamiento derivado.

Se precisa de la tramitación de un Plan Especial que concrete la zonificación y la regulación detallada.

4. Zonificación de los espacios aptos para el aprovechamiento privado:

Se corresponderán a los de la zona de ciudad jardín, clave 3.

5. Techo y densidad máxima.

El techo edificable máximo no superará en ningún caso los 1.952 m².

El máximo de unidades de vivienda no superará en ningún caso el número de 7 (siete).

Estos valores son máximos. En ningún caso podrán aumentarse aunque en su gestión, al realizar topográfico detallado, resultase una superficie real superior.

De los citados parámetros resultan los siguientes valores:

Índice de edificabilidad bruta: 0,4 m² t / m² s.

Densidad bruta de viviendas 14 viviendas / Ha.

6. Cesiones.

El plan especial deberá prever un mínimo del 30 % de la superficie de terreno para sistemas públicos.

El 10% del aprovechamiento medio al ayuntamiento.

7. Urbanización.

Deberá urbanizarse el 100% del ámbito.

Artículo 172. Unidad de actuación número 7, UA-7.

1. Objeto.

Tiene por objeto completar la trama urbana de una zona intersticial del núcleo, regenerando un ámbito muy degradado, que siendo la parte trasera de una isla de la zona histórica se presenta muy expuesta y definiendo uno de los puntos de vista exteriores de la población. Deberá crearse una nueva fachada con la edificación a realizar que dignifique la zona.

Para hacer viable la operación, el polígono se compone de dos ámbitos geográficamente discontinuos, separados por una calle urbana actual.

En la parte situada al este, de topografía prácticamente llana y de fácil construcción se plantea la construcción en bloques aislados al objeto de cerrar el perímetro urbano y mejorar la perspectiva del núcleo desde la carretera nacional 230.

2. Superficie.

Comprende una superficie de 9.007 m².

3. Instrumento de planeamiento derivado.

Se precisa de la tramitación de un Plan Especial que concrete la zonificación y la regulación detallada.

4. Zonificación de los espacios aptos para el aprovechamiento privado:

Se corresponderán a los de la zona unifamiliar en línea, clave 2, en la parte trasera de las construcciones del núcleo histórico, y a los de la zona de bloques plurifamiliares, subzona 4b, en la parte que va desde la calle urbana hasta la zona verde que linda con la carretera nacional 230.

5. Techo y densidad máxima.

El techo edificable máximo no superará en ningún caso los 5.403 m².

El máximo de unidades de vivienda no superará en ningún caso el número de 36 (treinta y seis).

Estos valores son máximos. En ningún caso podrán aumentarse aunque en su gestión, al realizar topográfico detallado, resultase una superficie real superior.

De los citados parámetros resultan los siguientes valores:

Índice de edificabilidad bruta: 0.6 m² t / m² s.

Densidad bruta de viviendas 40 viviendas / Ha.

6. Cesiones.

El plan especial deberá prever un mínimo del 40 % de la superficie de terreno para sistemas públicos.

El 10% del aprovechamiento medio al ayuntamiento.

7. Urbanización.

Deberá urbanizarse el 100% del ámbito.

8. Sistema de actuación.

Dadas las dificultades para su desarrollo desde la iniciativa privada y el notable interés de la actuación, se establece como sistema de actuación el de cooperación.

Artículo 173. Unidad de actuación número 8, UA-8.

1- Objeto.

Tiene por objeto la creación de una zona de servicios al pie de la carretera nacional 230 de manera ordenada, en una zona que dispone de acceso y algunos servicios urbanos, donde ya se inició hace unos años la creación de un pequeño polígono industrial pero no llegó a completarse la urbanización, no llegando a entrar nunca en servicio.

2- Superficie.

Comprende una superficie de 50.409 m².

3- Instrumento de planeamiento derivado.

Se precisa de la tramitación de un Plan Especial que concrete la zonificación y la regulación detallada.

4- Zonificación de los espacios aptos para el aprovechamiento privado:

Se corresponderán a los de la zona de servicios, clave 8.

5- Techo máximo.

El techo edificable máximo no superará en ningún caso los 30.245 m².

Este valor es máximo. En ningún caso podrá aumentarse aunque en su gestión, al realizar topográfico detallado, resultase una superficie real superior.

Del citado parámetro resulta el siguiente valor:

Índice de edificabilidad bruta: 0.6 m² t / m² s.

6- Cesiones.

El plan especial deberá prever un mínimo del 50 % de la superficie de terreno para sistemas públicos.

El 10% del aprovechamiento medio al ayuntamiento.

7- Urbanización.

Deberá urbanizarse el 100% del ámbito, resolviendo adecuadamente la conexión de los servicios urbanos, aunque afecten a terrenos exteriores al polígono.

8- Sistema de actuación.

Dado el interés público de la actuación y la urgencia de su desarrollo, se establece como sistema de actuación el de cooperación.

Artículo 174. Unidad de actuación número 9, UA-9.

1. Objeto.

Tiene por objeto completar el perímetro urbano del núcleo, en un espacio abierto con una edificación de baja densidad.

2. Superficie.

Comprende una superficie de 36.333 m².

3. Instrumento de planeamiento derivado.

Se precisa de la tramitación de un Plan Especial que concrete la zonificación y la regulación detallada.

4. Zonificación de los espacios aptos para el aprovechamiento privado:

Se corresponderán a los de la zona unifamiliar en línea, clave 2, y/o a los de la zona de ciudad jardín, clave 3.

La zonificación en clave 2 deberá concentrarse al sur de los terrenos aptos para el aprovechamiento privado y el número máximo de viviendas en esta zona, no superará en ningún caso a las 30 unidades.

5. Techo y densidad máxima.

El techo edificable máximo no superará en ningún caso los 14.533 m².

El máximo de unidades de vivienda no superará en ningún caso el número de 51 (cincuenta y una).

Estos valores son máximos. No podrán aumentarse aunque en su gestión, al realizar topográfico detallado, resultase una superficie real superior.

De los citados parámetros resultan los siguientes valores:

Índice de edificabilidad bruta: 0.4 m² t / m² s.

Densidad bruta de viviendas 14 viviendas / Ha.

6. Cesiones.

El plan especial deberá prever un mínimo del 40 % de la superficie de terreno para sistemas públicos.

El suelo destinado al sistema de equipamientos y el destinado al sistema de zonas verdes deberá concentrarse en el límite sur, colindante a la UA-3.

Respecto al sistema viario, será necesario ampliar la travesía de la carretera A-1606, con carácter de paseo, dando continuidad a la propuesta de la UA-3.

El 10% del aprovechamiento medio al ayuntamiento.

7. Urbanización.

Deberá urbanizarse el 100% del ámbito.

Artículo 175. Unidad de actuación número 10, UA-10.

1. Objeto.

Tiene por objeto la regularización de una construcción unifamiliar existente, realizada con anterioridad al planeamiento anterior, planteando una zonificación que preserve el entorno en que se ubica y la ampliación del vial de acceso al núcleo mediante una franja de 5 m de anchura que permita una zona de aparcamiento.

2. Superficie.

Comprende una superficie de 4.560 m².

3. Tipo.

Tiene el carácter de operación de reforma interior en suelo urbano no consolidado.

4. Instrumento de planeamiento derivado.

No precisa. El Plan define la zonificación concreta.

Los derechos urbanísticos serán los resultantes de aplicar las normas urbanísticas a la zonificación definida.

5. Cesiones.

Se define una cesión obligatoria y gratuita de 684 m² (15 % del total) destinada al sistema viario.

6. Urbanización.

Deberá urbanizarse el 100% de los sistemas urbanísticos para poder obtener licencia urbanística.

7. Sistema de actuación.

Se establece como sistema de actuación el de compensación.

Artículo 176. Polígono de actuación número 6, PA-6.

Recoge el polígono del mismo nombre definido por el planeamiento anterior.

Dispone de plan parcial aprobado, esta completamente gestionado y urbanizado, cumpliendo las parcelas la condición de solar, y se encuentra parcialmente edificado.

Se mantiene la regulación del planeamiento anterior.

TÍTULO V. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS NÚCLEOS MENORES DE POBLACIÓN.

Artículo 177.- Núcleos de población.

Comprende, fuera de Benabarre, a los demás núcleos de población del municipio que se enumeran a continuación:

- Aler
- Antenza
- Caladrones
- Castilló del Plá
- Ciscar
- Estaña
- Pilzan
- Purroy de la Solana
- Purroy Viejo

Artículo 178.- Suelo Urbano en los núcleos de población.

El suelo urbano de los núcleos de población, enumerados en el artículo 1 de estas Normas Urbanísticas, se delimita en los Planos de ordenación y clasificándose como suelo urbano dentro de la categoría de suelo urbano consolidado.

Las condiciones de edificación en suelo urbano se regularán por lo establecido en la Zona de Núcleo Tradicional, Clave 1. El número máximo de plantas permitidas en la edificación será de planta baja más dos plantas piso.

Artículo 179.- Purroy Viejo.

Las especiales características de este núcleo, en su mayoría derruido, sin redes de servicios urbanos, pero habitado, precisan que para su desarrollo sea necesaria la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior de la totalidad del núcleo.

El presente Plan así lo delimita definiendo el Polígono 1 que se ajusta al perímetro urbano. La inexistencia de topografía adecuada ha imposibilitado la inclusión de un plano adecuado a escala 1/1000 en los planos de ordenación.

Prescripciones para la elaboración del Plan Especial: STICO DE LOS NÚCLEOS MENORES DE

a- Tendrá por objeto mantener las características de núcleo tradicional, dotar al núcleo de los servicios urbanos, definir su planificación y gestión.

b- Plano topográfico adecuado a escala no inferior a 1/1000.

c- Superficie: 39.926 m². Esta superficie será factible de modificación si, con el plano topográfico, se justifica que la delimitación se ajusta inadecuada.

d- Deberá zonificar el suelo apto para el aprovechamiento privado como zona de núcleo tradicional, clave 1, o espacio libre privado, clave 6.

e- El sistema de actuación será el de cooperación, al definido y la diferencia se debe exclusivamente a la cartografía.

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 1 – Disposiciones generales.

Artículo 180.- Definición.

El suelo no urbanizable comprende los terrenos que se caracterizan por la voluntad de mantener las condiciones naturales y el carácter propiamente rural.

En este suelo no están permitidos los procesos de urbanización ni los usos contradictorios con el aprovechamiento natural del territorio.

Este Plan General clasifica como Suelo no Urbanizable, aquellos terrenos que por estar sometidos a algún régimen de protección o por sus valores paisajísticos, ambientales, culturales o por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, considera necesario preservar del desarrollo urbano. Y que están delimitados en los Planos de Ordenación.

Artículo 181.- Desarrollo del plan general en el Suelo no urbanizable.

1. Las determinaciones que contiene el presente Plan general, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrollados mediante Planes especiales.

2. Los Planes especiales no podrán alterar las determinaciones del plan, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.

Artículo 182.- Fincas mínimas.

1. Se prohíben las divisiones o segregaciones de terrenos en las condiciones siguientes:

a- Cuando de la segregación resulten superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo o a la unidad mínima de producción forestal establecidas en las legislaciones correspondientes.

b- Cuando la finca esté vinculada a una construcción y se considere indivisible por aplicación de las normas sobre superficies mínimas de terrenos ligadas a las construcciones en el suelo no urbanizable.

c- Cuando no tengan acceso directo a carreteras, caminos, pistas forestales u otras vías de dominio público.

2. Las divisiones y segregaciones estarán sujetas a licencia municipal y se considerará infracción urbanística el fraccionamiento del suelo que vulnere las previsiones del planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 183.- Núcleo de población.

Se considerará que se origina formación de núcleo de población cuando haya más de cuatro viviendas en un radio de 250 m, centrado en cualquiera de las preexistentes.

Artículo 184.- Definición complementaria de usos.

1. Se establece para el suelo no urbanizable una mayor definición de determinados usos, y se definen los propios de esta clase de suelo:

A. Uso medioambiental, el cual comprende:

- Conservación: entendiéndose como la preservación de los ecosistemas naturales y agrarios para mantener las condiciones ecológicas del territorio y el funcionamiento de los ciclos naturales que permitan la mejora de las condiciones del medio ambiente.

- Restauración ambiental: comprende los usos y actividades destinadas a la gestión de los ecosistemas para conseguir el mantenimiento y la mejora de las condiciones de las comunicaciones biológicas.

- Educación ambiental: actividades destinadas a mejorar el conocimiento del entorno natural y promover actitudes de respeto al medio, siempre y cuando no impliquen la construcción de elementos fijos.

- Investigación: actividades destinadas a la investigación sobre diferentes aspectos del territorio desde el punto de vista agronómico, naturalista, geográfico, etc.

B. Uso agrícola. Se establecen las siguientes categorías:

- Cultivos agrícolas, incluidos los forestales.

- Edificaciones agrícolas, almacenes, graneros etc.. para el servicio de la explotación

- Cubiertos para la maquinaria y servicios de la explotación, exclusivamente destinados a guardar los aperos y toda clase de utensilios del campo.

- Embalses de riego y pozos de captación de aguas.

C. Uso industrial. Se establecen las siguientes categorías de industrias agropecuarias que incluyen las siguientes actividades:

- Etnología.

- Vitivinícola.

- Deshidratación y secado de grano y forrajes.

- Serrado y troceado de la madera, siempre que no implique manufactura.

- Central hortofrutícola, con funciones de conservación, embalaje, y expedición de productos hortofrutícolas.

- Granaderos.

- Viveros, cuando requieran de estructuras fijas para la preparación, almacenamiento o venta en planta.

- Invernaderos: Toda clase de estructura con la finalidad de cubrir, proteger, dar sombra o preservar cualquier tipo de cultivo agrario con la finalidad de experimentar, mejorar, o simplemente cultivar. No serán considerados como edificaciones los invernaderos cuando se puedan desmontar.

- Talleres artesanales: que incluyan edificios e instalaciones destinadas a la transformación de la producción de la propia explotación.

D. Uso Residencial. Se establecen una categoría especial para el suelo no urbanizable:

- Vivienda unifamiliar agraria: que se define funcionalmente por su relación con la explotación agraria, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas. Debe estar vinculada a la indivisibilidad de la finca en que se ubica.

E. Uso Socio-cultural. Se establece una categoría especial para el suelo no urbanizable:

- Refugios de montaña. Exclusivamente para excursionistas, pescadores, cazadores, pastores o para el uso forestal. En cualquier caso debe realizarse siempre en terreno de propiedad pública y requerirán certificado de necesidad de algún organismo o asociación oficial.

Artículo 185.- Usos permitidos y prohibidos.

1. El establecimiento de cualquier uso autorizado comportará la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar la degradación de la naturaleza y para conseguir una integración total en el medio. Será necesario estudiar de forma detallada la captación de agua potable, la depuración de las aguas residuales, la eliminación de los residuos, la idoneidad de los accesos y la conservación y restauración de las masas arbóreas. El titular se comprometerá a la conservación de las construcciones y de su entorno al objeto de que reúna unas condiciones adecuadas de seguridad, de salubridad y de ornato público. No podrán concederse licencias sin que se asegure el cumplimiento de lo especificado en este punto.

2. Los permitidos se regulan específicamente para cada categoría y tipo de suelo no urbanizable.

3. Con carácter general quedan prohibidos los usos siguientes:

a- Residencial en el tipo de vivienda plurifamiliar.

b- Comercial, excepto el vinculado al servicio de las carreteras.

c- Oficinas y servicios privados.

d- Industrial excepto las estaciones de servicios vinculadas a las carreteras o las industrias agropecuarias que quedan recogidas en el artículo anterior.

e- Almacenes y depósitos de material no relacionados con el uso agrícola y ganadero o forestal de la finca.

f- Garajes, excepto los de uso particular al servicio de construcciones autorizadas.

g- Vertederos de residuos industriales.

Artículo 186.- Concesiones de licencia en Suelo no urbanizable.

Para la tramitación de la licencia, además de las determinaciones fijadas por la legislación urbanística y sectorial vigente en cada una de las materias se observarán, con carácter general, los requisitos siguientes:

1. En los supuestos de licencias para viviendas y para edificaciones, instalaciones y construcciones de utilidad pública o interés público o social que deban emplazarse en el medio rural se seguirá el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo III del Título primero de la Ley Urbanística de Aragón.

2. En todo expediente de concesión de licencia, complementariamente a lo ya establecido en estas Normas Urbanísticas, se aportará la documentación siguiente:

a- Proyecto o anteproyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

b- Plano y ficha catastral.

c- Plano de situación detallado y explicativo de la situación, a escala 1/5000, con acotación de la construcción en relación a las construcciones e instalaciones más próximas, los caminos rurales, canales, acequias y demás elementos significativos.

d- Resolución de los accesos y servicios:

- Captación y suministro de agua potable.

- Conexión y suministro de energía eléctrica.

- Saneamiento.

- Depuración de aguas residuales.

En el referente a las viviendas, habrá que aportar también:

a- Fotocopia de la escritura de propiedad.

b- Compromiso de inscripción de la indivisibilidad de la finca.

Si es vivienda unifamiliar agraria:

a- Justificante de afiliación vigente al régimen agrario de la seguridad social.

b- Justificación de los ingresos derivados de la actividad agraria (declaración de IRPF).

En el referente a las obras de interés social habrá de incluirse la documentación necesaria que justifique la necesidad de emplazamiento en el medio rural.

En función del emplazamiento propuesto para la construcción será preceptivo informe favorable y será necesario tramitar el expediente a:

a- Demarcación de carreteras de la Diputación Provincial, Diputación General o del Estado.

b- Confederación Hidrográfica del Ebro.

c- Departamento de Cultura de la Diputación Provincial o de la Diputación General.

d- Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca.

e- Departamento de Medio Ambiente.

f- Comunidad de regantes.

Artículo 187.- Ordenación de las aguas.

1. Queda totalmente prohibido verter residuos agrarios, industriales o urbanos en el cauce de los cursos de agua, torrentes, acequias, canales de riego etc.

2. El Ayuntamiento, en cumplimiento de la legislación sectorial vigente, velará para que no se produzcan vertidos de aguas residuales de granjas, viviendas e industrial a los lugares mencionados.

Artículo 188.- Líneas aéreas de transporte eléctrico de alta tensión.

En el supuesto de tener que atravesarse el Suelo no Urbanizable por nuevas líneas de transporte eléctrico, éstas se canalizarán y se ordenarán conjuntamente con las existentes, previendo corredores conjuntos de los existentes, a lo largo de las grandes infraestructuras de comunicación.

Queda totalmente prohibida su instalación en zonas de hábitats catalogados en la Red Natura 2000, que estén propuestas o que en el futuro pasen a formar parte de la Red Europea de Hábitats.

Artículo 189.- Instalaciones de telecomunicaciones.

En el supuesto de tener que realizar nuevas instalaciones de telecomunicaciones, (antenas, etc), además de lo establecido en el artículo 66 de estas Normas Urbanísticas, deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a- Que no existan instalaciones similares en un radio de 5 Km. De ser así deberán agruparse a las existentes, o, si se justifica adecuadamente la imposibilidad, situarse junto a las existentes a una distancia máxima de 15 m.

b- Justificar adecuadamente que no producen un impacto visual negativo en el medio rural.

c- Justificar adecuadamente que la solución técnica adoptada, las dimensiones, los materiales y los colores, son los más adecuados para su integración en el paisaje.

d- Queda totalmente prohibida su instalación en zonas de hábitats catalogados en la Red Natura 2000, que estén propuestas o que en el futuro pasen a formar parte de la Red Europea de Hábitats.

Artículo 190.- Cerramientos.

1. Las vallas de las parcelas se construirán de forma que no agreden el medio rural donde se ubican.

2. No se autorizan cerramientos opacos que priven la visión del paisaje exceptuando los contruidos con elementos naturales.

3. Se admitirán cerramientos opacos siguiendo la topografía natural y contruidos exclusivamente con piedra natural (no revestimientos). Si se trata de otros materiales no superarán la altura de un metro.

4. Las vallas no podrán obstaculizar el paso y los recorridos de caminos rurales considerados de dominio o interés público.

Sección 2 – Construcciones en suelo no urbanizable.

Artículo 191.- Disposiciones generales.

1. Las intervenciones en el suelo no urbanizable habrán de asegurar el respeto a las condiciones naturales y paisajísticas del entorno en que se ubiquen, con las condiciones específicas que se señalan en estas normas para cada tipo de suelo y uso.

2. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que estén en relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el servicio de las obras públicas. No obstante, podrán excepcionarse obtener así la autorización,

siguiendo el procedimiento establecido por la legislación supramunicipal vigente, las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que no sean incompatibles con los usos previstos en las diferentes categorías, tipos o grados de protección que afecten al suelo y cumplan las condiciones específicas que lo regulan.

3. También podrán autorizarse, siguiendo el mismo trámite, la construcción de viviendas unifamiliares vinculadas a una finca agrícola que cumpla las condiciones de superficie mínima indicadas en estas normas.

Artículo 192.- Almacenes agrícolas.

La construcción de almacenes en suelo no urbanizable, sin perjuicio de lo que estas normas determinan para cada categoría, tipo y grado de protección del suelo, habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Solo se permitirá para almacén de productos agrícolas, de utensilios del campo y de maquinaria, cuando estén vinculadas a una explotación agraria o ganadera.

2. Habrá de acreditarse una propiedad mínima de 1,0 Ha.

3. Sin perjuicio de lo que la normativa supramunicipal específica para cada actividad defina, no se permite su ubicación a menos de:

a. 200 metros del núcleo de Benabarre o cualquier suelo no urbanizable con grado de protección de Desarrollo urbanístico.

b. 100 m. de cualquier otro núcleo del municipio, de viviendas o construcciones existentes.

c. 10 m. del límite de la propiedad.

4. El máximo volumen edificable será de 400 m³/Ha. Las construcciones serán de planta baja con una altura reguladora máxima de 7,00 metros, excepto las instalaciones anexas para las cuales sea técnicamente necesaria una altura mayor. En planta, ninguna dimensión será superior a 30 m.

5. Las cubiertas tendrán un acabado de color terroso, los faldones no superarán el 20 % de pendiente, ni la altura total de la cubierta, desde el alero hasta la cumbrera, la distancia de 2 m.

6. En los lugares donde sea frecuente el arbolado, o resulten muy expuestos, se proyectará y plantará a lo largo de las edificaciones hileras de árboles, de una clase característica del lugar, en una proporción mínima de un árbol cada 5 metros de longitud, al objeto de matizar el impacto visual de la construcción.

Artículo 193.- Construcciones ganaderas.

Las construcciones ganaderas en suelo no urbanizable, sin perjuicio de lo que estas normas determinan para cada categoría, tipo y grado de protección del suelo, habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Las construcciones se situarán en lugares, soleados y ventilados, y en todo caso fuera de la trayectoria de los vientos dominantes en el sentido de los núcleos habitados.

2. Habrá de acreditarse una propiedad mínima de una hectárea.

3. Sin perjuicio de lo que la normativa supramunicipal específica para cada actividad defina, no se permite su ubicación a menos de:

a. 500 metros al límite del suelo urbano del núcleo de Benabarre.

b. 300 m. de cualquier otro núcleo del municipio y de construcciones existentes que tengan carácter residencial, turístico, comercial, cultural o público.

c. 10 m. del límite de la propiedad.

4. El techo máximo permitido será de 0,10 m² de techo / m² de suelo. Las construcciones serán de planta baja con una altura reguladora máxima de 5,00 metros, excepto las instalaciones anexas para las cuales sea técnicamente necesaria una altura mayor. En planta, ninguna dimensión será superior a 30 m.

5. Las cubiertas tendrán un acabado de color terroso, los faldones no superarán el 20 % de pendiente, ni la altura total de la cubierta, desde el alero hasta la cumbrera, la distancia de 2 m.

6. En los lugares donde sea frecuente el arbolado, o resulten muy expuestos, se proyectará y plantará a lo largo de las edificaciones hileras de árboles, de una clase característica del lugar, en una proporción mínima de un árbol cada 5 metros de longitud, al objeto de matizar el impacto visual de la construcción.

Artículo 194.- Viviendas.

Las viviendas en suelo no urbanizable, sin perjuicio de lo que estas normas determinan para cada categoría, tipo y grado de protección del suelo, habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Excepto en la Zona Periférica, acreditar una propiedad mínima, en una sola finca, igual o superior a la unidad mínima de cultivo.

2. Aportar el compromiso de inscripción de la finca en el registro de la propiedad, como indivisible.

3. Justificar gráficamente la no formación de núcleo de población.

4. El techo máximo será de 250 m² destinado a la vivienda, más 50 m² para construcciones complementarias.

5. Las edificaciones se separarán un mínimo de 20 m. del límite de propiedad.

6. La altura reguladora máxima será de 6,50 m., correspondientes a planta baja y una planta piso.

7. Habrá de prever y determinar en el proyecto de edificación el correspondiente sistema de captación de agua potable y de depuración de aguas residuales.

8. La composición arquitectónica corresponderá al tipo tradicional del lugar.

El nivel de construcción y de los materiales serán de buena calidad y adecuados al entorno. La fachada tendrá obligatoriamente un acabado de mampostería de piedra del país, con un grueso mínimo de 20 cms, el acabado de cubierta será de teja cerámica y la pendiente máxima de los faldones de cubierta será del 30%.

Artículo 195.- Instalaciones, construcciones y edificaciones de utilidad pública, interés público y social.

1. Excepto los usos de vivienda, agrícolas, instalaciones de obras públicas, actividades cívicas y culturales relacionadas con la naturaleza, el resto de actividades solo podrán autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o de interés público o social, que se deban emplazar en suelo no urbanizable. En todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos que se establezcan en la regulación de cada categoría de suelo no urbanizable.

2. En cualquier caso se deberán cumplir las prescripciones sobre prevención de la formación de núcleos urbanos, y condiciones de edificación establecidas por la regulación de cada categoría de Suelo no Urbanizable.

Artículo 196.- Instalaciones de obras públicas.

1. Se permiten las construcciones y las instalaciones vinculadas directa o funcionalmente a la ejecución, la conservación y el servicio de las obras públicas. Estas deberán observar las prescripciones sobre edificabilidad y condiciones de la edificación previstas para cada categoría de Suelo no Urbanizable.

2. La solicitud de licencia deberá justificar la necesidad del trazado o del emplazamiento de las construcciones que se proyecten, con indicación de las zonas afectadas y de las correcciones previstas al objeto de preservar las condiciones naturales, el equilibrio ecológico y los valores paisajísticos.

3. Las construcciones que se proyecten tendrán unos materiales, acabados y colores que garanticen una adecuada integración a las condiciones naturales del entorno.

Sección 3 – Categorías, tipos y grados de protección.

Artículo 197.- Categorías y tipos de suelo.

La ordenación del Suelo No Urbanizable se realiza distinguiendo dos categorías generales: Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

El Suelo No Urbanizable Genérico, se subdivide en dos tipos (o subcategorías), que se grafían en los Planos de Ordenación.

1. Tipos de Suelo no Urbanizable Genérico:

- Área de Zona Periférica

- Área de Suelo Ordinario

Artículo 198.- Grados de protección del suelo.

Al objeto de garantizar una adecuada utilización del suelo en base a sus características y valores particulares, se establecen seis grados de protección, que se grafían en los planos de ordenación.

Estos grados de protección se superponen a las categorías y tipos del suelo no urbanizable.

Estos grados de protección restringen específicamente algunos aspectos o, en casos concretos liberan otros, siempre al objeto de potenciar sus valores intrínsecos.

Los diferentes grados de protección establecidos son los siguientes:

- De desarrollo urbanístico.

- De la propiedad.

- Del patrimonio cultural.

- De las instalaciones especiales.

- De las vías de comunicación.

- De los ríos y riberas.

CAPÍTULO II.

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

Artículo 199.- Definición.

Suelos que por sí mismos no tienen un especial valor paisajístico que los haga acreedores, de manera individual, de ser calificados en la siguiente categoría de suelo no urbanizable.

Artículo 200.- Condiciones de uso.

Se regulan por lo definido en el capítulo I del presente Título y las limitaciones que se establecen para cada tipo de suelo y el grado de protección que le afecte.

Artículo 201.- Tipo de suelo: Área de Zona Periférica.

1. Definición:

Está formada por las áreas de terreno de suelo no urbanizable genérico, situadas en el perímetro de los núcleos menores de población del municipio, y grafadas con esta calificación en los planos de ordenación.

2. Parcelaciones:

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 182 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Construcciones:

Podrán autorizarse exclusivamente construcciones destinadas a los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar.

- Docente.

- Socio-cultural.

- Medioambiental, según lo establecido en el artículo 183.

- Agrícola, según lo establecido en el artículo 183.

4. Requisitos de las construcciones:

a- Justificar y garantizar de forma adecuada y suficiente que el terreno sobre el se pretende construir va a ser dotado de servicios urbanísticos mediante la prolongación de las infraestructuras existentes en el núcleo urbano.

b- Que el terreno sobre el que se pretende construir tenga una superficie mínima de 2.500 m².

c- No rebasar la superficie construida de 500 m² para el uso agrícola y 250 m² para el resto de usos.

d- Podrá autorizarse en la misma finca exclusivamente un edificio destinado a vivienda y otro a construcción de carácter agrícola.

e- Tener la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos y de al menos seis metros de la arista exterior del vial que le da acceso.

f- Acomodarse a las características tradicionales propias del núcleo de población en el que se ubiquen, integrándose en el ambiente rural de modo que no se perturbe la imagen del núcleo. La altura reguladora máxima será de 6,50 m., correspondientes como máximo a planta baja y una planta piso.

g- En edificios de vivienda, la fachada tendrá obligatoriamente un acabado de mampostería de piedra del país, con un grueso mínimo de 20 cms, el acabado de cubierta será de teja cerámica y la pendiente máxima de los faldones de cubierta será del 30%.

h- La finca deberá quedar vinculada, mediante inscripción registral, a la edificación que en la misma pudiera realizarse.

4. Cesiones.

La franja de terreno de la finca, de tres metros de anchura paralela y lindante a la arista exterior del vial de acceso será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

5. Conexión a redes.

Las construcciones autorizadas deben poder conectarse a las redes generales municipales, salvo que sea innecesario en las construcciones de carácter agrícola, correspondiendo al propietario la ejecución de las obras necesarias para la conexión, sin perjuicio de su cesión gratuita al Ayuntamiento una vez ejecutadas. Dichas conexiones habrán de discurrir por terrenos de uso público, vinculándose su capacidad al número de fincas con posibilidad de edificación existentes entre la construcción y la conexión a la red principal. Cabe autorizar la ejecución simultánea de las obras de acometida y de la edificación, así como la ejecución de las primeras de forma conjunta por varios interesados cuando así se acuerde por éstos. En todo caso el Ayuntamiento podrá exigir garantías suficientes del cumplimiento de estas obligaciones.

6. Competencia.

Corresponde autorizar las construcciones en la zona periférica al Ayuntamiento.

Artículo 202.- Tipo de suelo: Área de Suelo Ordinario.

1. Definición.

Está formada por las áreas de terreno de suelo no urbanizable genérico no incluidas en el tipo de suelo de área de zona periférica y grafiadas con esta calificación en los planos de ordenación.

2. Parcelaciones.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 182 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Usos.

a- Usos permitidos:

- Agrícola.

- Ganadero.

- Cementerio.

- Medioambiental, según lo definido en el artículo 183 de las presentes normas.

- Instalaciones públicas que se engloben dentro del sistema de infraestructuras.

b- Usos compatibles con limitaciones:

- Residencial, limitado exclusivamente a la categoría especial de vivienda unifamiliar agraria, definida en el artículo 184 de las presentes normas.

- Camping-caravaning.

- Socio-cultural

- Actividades extractivas.

- Industrial, según lo definido en el artículo 184 de las presentes normas.

- Instalaciones, construcciones y edificaciones de utilidad pública, interés público y social, según lo definido en el artículo 195 de las presentes normas.

- Instalaciones de obras públicas, según lo definido en el artículo 195 de las presentes normas.

CAPÍTULO III.**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.**

Artículo 203.- Definición.

Incluye los suelos que es necesario preservar por sus especiales valores paisajísticos, ambientales, por sus riquezas naturales, por su valor agrícola, forestal o ganadero o que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación.

Resultan grafiados con esta calificación en los planos de ordenación.

Artículo 204.- Régimen de las actuaciones.

Está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiere proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

Artículo 205.- Condiciones de uso.

1. Usos permitidos:

- Medioambiental, según lo definido en el artículo 184 de las presentes normas.

- Agrícola, limitado exclusivamente a los cultivos agrícolas, incluidos los forestales. Sin permitirse construcciones relacionadas.

- Ganadero, limitado exclusivamente al pastoreo. Sin permitirse construcciones relacionadas.

- Instalaciones públicas que se engloben dentro del sistema de infraestructuras, exclusivamente las que se incluyen en los apartados 2.A (abastecimiento de agua) y 2.B (sanearamiento) del artículo 65 de las presentes normas, como pueden ser los depósitos de agua o las estaciones depuradoras.

2. Usos compatibles con limitaciones:

- Socio-cultural, según lo definido en el artículo 183 de las presentes normas.

- Granjas. Exclusivamente en lo referente al mantenimiento y reforma de las existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General.

3. Quedan expresamente prohibidos los usos no incluidos en los dos puntos anteriores.

CAPÍTULO IV**GRADOS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 206.- De desarrollo urbanístico.

1. Objeto.

Tiene por objeto preservar los terrenos alrededor del núcleo de Benabarre que reúnen condiciones para poder ser el crecimiento futuro de la población, con varios objetivos:

a- Mantener los terrenos sin que aparezcan construcciones que taponen el futuro crecimiento o impidan la creación de nuevo suelo cuyo uso esté agotado.

b- Facilitar la posterior gestión de este suelo.

c- Detener el creciente deterioro del perímetro de la población.

d- Planificar los corredores por los que puedan discurrir las infraestructuras generales de comunicación sin que hipotecan el crecimiento de la población.

No se ha clasificado estos terrenos como suelo urbanizable por no ser en este momento adecuados para su transformación urbanística, pero pueden llegar a serlo en un futuro. Se potencian de esta forma criterios de sostenibilidad, permitiendo planificar el crecimiento del núcleo de manera gradual y coherente.

2. Ámbito.

Aparece grafiado en los planos de ordenación.

3. Contenido de la protección:

Queda prohibida toda actividad edificatoria.

Artículo 207.- De la propiedad.

1. Objeto.

Tiene por objeto preservar una de las características más peculiares del territorio de este municipio: la existencia de los "masos", así como potenciar su consolidación y su incorporación al potencial turístico de la zona.

2. Ámbito.

Aparece grafiado en los planos de ordenación y se incluye el listado, con las superficies actuales, individualizadas, como anexo de este documento.

3. Contenido de la protección:

Para poder conseguir de manera adecuada los objetivos propuestos, este grado establece protecciones restrictivas y en sentido opuesto:

a- Respecto a la propiedad: Quedan prohibidas las segregaciones de la propiedad que afecten a las construcciones o de las que resulte una finca inferior al 80% de la superficie definida en el listado que aparece en el anexo del presente documento.

b- Respecto de las construcciones: Los objetivos propuestos justifican y, por tanto, podrá excepcionarse y superarse el techo edificable definido para la calificación de suelo en que se encuentra, con las siguientes limitaciones:

b.1 No superar la superficie de la construcción nueva a la preexistente en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General.

b.2 No superar la superficie de la construcción nueva a la preexistente, exclusivamente, que se encuentre correctamente rehabilitada. Si bien podrá concederse licencia simultánea siempre que se garantice la rehabilitación de la preexistente.

b.3 Que la nueva construcción se sitúe, al menos en un 80%, en un círculo de radio 100 m. cuyo centro coincida con el de la edificación preexistente.

b.4 Que la nueva construcción se adapte a la tipología del "mas", manteniendo y potenciando sus actuales valores.

c- Respecto de los usos. Los objetivos propuestos justifican y, por tanto, podrá excepcionarse y ampliarse los definidos para la calificación de suelo en que se encuentra, con los siguientes:

c.1 Hotelero, preferentemente los relacionados con el agroturismo.

c.2 Comercial limitado a la categoría de pequeño comercio.

c.3 Restauración.

c.4 Industrias artesanales destinadas exclusivamente a la transformación de productos de la propia explotación.

c.5 Vivienda vinculada a la propiedad y limitada a una unidad.

Artículo 208.- Del patrimonio cultural.

1. Objeto.

Tiene por objeto proteger, conservar, potenciar y difundir el patrimonio cultural del municipio.

2. Ámbito.

Aparece grafiado en los planos de ordenación.

3. Contenido de la protección:

Se regulará por lo establecido para el nivel 3 de protección definido en el Título VII de las presentes Normas urbanísticas.

Artículo 209.- De las instalaciones específicas.

1. Objeto.

Tiene por objeto proteger y preservar el adecuado funcionamiento de instalaciones especiales que potencian la actividad turística del municipio, así como garantizar la seguridad de la actividad.

2. Ámbito.

Aparece grafiado en los planos de ordenación. Se trata de un único ámbito que recoge el aeródromo municipal.

3. Contenido de la protección:

Queda prohibida toda actividad edificatoria y la realización de cualquier instalación - líneas de redes de servicios, antenas, etc - que no estén vinculadas a la actividad.

Artículo 210.- De las vías de comunicación.

1. Objeto.

Tiene por objeto preservar el correcto funcionamiento, las previsiones futuras y la seguridad de las vías de comunicación que transcurren por el suelo no urbanizable del término municipal.

2. Ámbito.

En el plano de ordenación nº 1, referente al término municipal, aparecen grafiadas las vías de comunicación.

El ámbito de este grado de protección lo abarcarán las franjas de terreno por las que discurren estas vías y de una anchura, a cada lado, tomada desde el eje de la vía de:

28,50 m. en el caso de carreteras nacionales

18,00 m. en el caso de carreteras autonómicas y provinciales.

10,00 m. en el caso de carreteras comarcales y municipales.

7,00 m. en el caso de las cañadas.

4,50 m. en el caso de caminos y sendas.

En el caso de las cañadas, además, deberá cumplirse lo dispuesto en la legislación básica vigente (Ley 3/1995 de vías pecuarias), y las anchuras que legalmente establecen los siguientes proyectos:

• Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del municipio de Benabarre, aprobado por O.M. de fecha 19-12-74 y publicado en el B.O.E. de fecha 16-01-75 y en el B.O.P. de fecha 02-06-75.

• Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Caladrones, aprobado por O.M. de fecha 17-10-75 y publicado en el B.O.E. de fecha 20-11-75 y en el B.O.P. de fecha 29-11-75.

• Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Purroy de la Solana, aprobado por O.M. de fecha 19-12-74 y publicado en el B.O.E. de fecha 16-01-75 y en el B.O.P. de fecha 02-06-75.

• Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Pilzán, aprobado por O.M. de fecha 17-10-75 y publicado en el B.O.E. de fecha 17-11-75 y en el B.O.P. de fecha 01-12-75.

3. Contenido de la protección:

Sin perjuicio por lo regulado por la legislación vigente supramunicipal y con la única excepción de los ámbitos que discurren por las zonas periféricas definidas en el artículo 200 de estas normas, estará prohibida toda actividad edificatoria, de realización de cerramientos o vallados y de realización de instalaciones.

Artículo 211.- De los ríos y riberas.

1. Objeto.

Tiene por objeto preservar el correcto funcionamiento, las previsiones futuras y la seguridad de las vías de comunicación que transcurren por el suelo no urbanizable del término municipal.

2. Ámbito.

En el plano de ordenación nº 1, referente al término municipal, aparecen grafiados los ríos, barrancos, torrentes, estanques y embalses.

El ámbito de este grado de protección lo abarcarán las franjas de terreno paralelas a estos recursos naturales, que partiendo del linde exterior de su cauce abarcan una anchura de 25,00 m.

Este ámbito conformará el Sistema Hidrográfico que se regula en la sección 3, del capítulo II, del título segundo de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Contenido de la protección:

Además de lo estipulado en la sección enumerada en el punto anterior, se prohíbe la instalación de cerramientos o vallados, de rótulos no vinculados a la señalización o información del sistema hidrográfico y la realización de cualquier instalación técnica área.

TÍTULO VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Artículo 212.- Objeto de la protección.

El objeto de la protección es conservar el patrimonio arquitectónico y cultural del municipio.

Artículo 213.- Edificios y elementos protegidos.

Aparecen grafiados en los planos de ordenación y enumerados en el listado que se incluye en el catálogo del presente plan, en el que se diferencian los diferentes niveles de protección a los que están sujetos.

Es suficiente que aparezcan en uno solo de los documentos de este Plan para que deban catalogarse como edificios sujetos a grados de protección.

Artículo 214.- Regulación.

En paralelo a lo que se especifique en la zonificación en que se encuentren, las actuaciones en edificios catalogados deberán atenderse a las prescripciones definidas en el presente título, según su nivel de protección.

Artículo 215.- Niveles de protección.

Se establecen tres niveles diferentes de protección, según las características particulares de cada uno de los elementos a proteger, al objeto de concretar las condiciones especiales de protección de cada uno de ellos:

- Nivel 1. Bienes de interés cultural.

- Nivel 2. Edificios de interés.

- Nivel 3. Ámbitos arqueológicos.

Artículo 216.- Nivel 1. Bienes de interés cultural.

1. Cualquier actuación requerirá un documento previo, necesariamente visado por el colegio profesional de arquitectos, que deberá incluir:

a- Planos detallados que reflejen completamente el estado actual, con plantas, alzados y secciones a escala no inferior a 1/100, describiendo con precisión y detalle los sistemas constructivos y los materiales de todos sus elementos.

b- En casos de edificios entre medianeras, deberá incluirse plano de fachada que incluya los dos edificios más próximos a cada lado.

c- Fotografías en color que por sí solas permitan entender completamente el edificio. Interiores y exteriores, éstas abarcando el ambiente urbano al que pertenece y desde puntos de vista cercanos (tramo de calle) y lejanos.

d- Memoria técnica que describa los elementos de interés, delimite los que no lo son y por tanto factibles de sustitución y proponga de manera justificada la actuación a realizar de manera claramente entendible, de forma escrita y gráfica.

2. El citado documento previo requerirá informe técnico municipal favorable debidamente justificado, informe técnico favorable – vinculante- de la dirección General del patrimonio Cultural de la Diputación Provincial, exposición pública de 30 días y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

Razones estéticas, de criterio en la valoración de los elementos o de insuficiencia de la documentación aportada serán suficientes para denegar la aprobación.

3. En todos los edificios catalogados en este nivel, la protección afectará, en principio, a la totalidad del edificio. Debidamente justificado en el documento previo citado y tras su aprobación podrá limitarse a los elementos de interés que se definan. En cualquier caso, la fachada principal será necesariamente un elemento a proteger.

4. Una vez aprobado el documento previo será de obligado cumplimiento, debiéndose ajustar los proyectos técnicos, preceptivos para la obtención de la licencia, a su contenido. Requiriendo nuevo informe favorable – vinculante- de los mismos organismos que han aprobado el documento previo.

Artículo 217.- Nivel 2. Elementos de interés.

1. La protección afecta en principio, exclusivamente a la fachada del edificio.

2. Cualquier actuación requerirá un documento previo, necesariamente visado por el colegio profesional de arquitectos, que deberá incluir:

a. Planos del estado actual, con plantas, alzados y secciones a escala no inferior a 1/100.

b. En casos de edificios entre medianeras, deberá incluirse plano de fachada que incluya los dos edificios más próximos a cada lado.

c. Fotografías en color que por sí solas permitan entender completamente el edificio. Interiores y exteriores, éstas abarcando el ambiente urbano al que pertenece y desde puntos de vista cercanos (tramo de calle) y lejanos.

d. Memoria técnica que describa si hay más elementos de interés, los delimite y proponga de manera justificada la actuación a realizar de forma claramente entendible, escrita y gráficamente.

3. El citado documento previo requerirá informe técnico municipal favorable debidamente justificado, exposición pública de 30 días y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

Razones estéticas, de criterio en la valoración de los elementos o de insuficiencia de la documentación aportada serán suficientes para denegar la aprobación.

4. Una vez aprobado el documento previo será de obligado cumplimiento, debiéndose ajustar los proyectos técnicos, preceptivos para la obtención de la licencia, a su contenido. Requiriendo nuevo informe favorable – vinculante- de los mismos organismos que han aprobado el documento previo.

5. En caso de apreciarse, mediante el documento previo, que el edificio posee mayor interés del delimitado por este nivel de protección, el Ayuntamiento, mediante aprobación en pleno, deberá suspender el otorgamiento de licencias y promover la modificación puntual del Plan que incluya este edificio en el nivel de protección 1.

Artículo 218.- Nivel 3. Ámbitos arqueológicos.

Quedarán protegidos en todo el ámbito definido en los planos de ordenación y en ningún caso en un radio inferior a 50 m. Las licencias de obras dentro de éste ámbito deberán ser objeto de informe previo, vinculante, del servicio de arqueología de la Dirección General del Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón, que podrá determinar la realización de sondeos arqueológicos, al objeto de delimitar el yacimiento y decidir posteriormente la actuación más adecuada.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. Usos disconformes.

Se consideraran usos disconformes las actividades diferentes a las admitidas en la zona donde se encuentren. Para estas actividades solo se admitirán cambios de mejora y ampliación siempre que no se incremente la carga contaminante de la actividad autorizada.

SEGUNDA. Volúmenes disconformes y fuera de ordenación.

1. Cuando los edificios e instalaciones construidas con licencia otorgada con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas, estén sujetas, por razón de planeamiento, a expropiación, cesión gratuita o derribo del edificio, quedaran en situación de fuera de ordenación de acuerdo con las limitaciones señaladas en el párrafo siguiente:

2. En los edificios e instalaciones fuera de ordenación no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que requieran la higiene, decoración y conservación del inmueble.

3. Cuando las edificaciones existentes no se ajusten a las determinaciones del planeamiento, pero no tienen que dar lugar a la expropiación, cesión o derribo de las construcciones, estas se consideran en situación de volumen disconforme.

4. En los edificios e instalaciones con volumen disconforme se autorizaran todas las obras de consolidación y cambio de uso de acuerdo con las condiciones básicas que estas Normas establezcan por cada zona. Podrá ampliarse la construcción sólo si se justifica que el techo total resultante es compatible con la regulación de la zona y que la ampliación sí se ajusta a todos los parámetros definidos por el Plan.

TERCERA. Parcelas fuera de ordenación.

En general, las parcelas existentes a las diferentes zonas edificables, de superficie y/o dimensiones inferiores a las que se establezcan las Normas Urbanísticas para cada zona donde se encuentren se considerarán edificables siempre que consten inscritas registralmente con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas. En este caso, para las parcelas que no resulten edificables debido a las separaciones a lindes definidas por las normas, se podrá tramitar un Estudio de Detalle al objeto de reducir los retranqueos y permitir la edificación.

CUARTA. Purroy Viejo.

Mientras no se realice el PERI definido, podrán concederse licencias solo en edificios habitados y para obras de mantenimiento y consolidación.

QUINTA. Suelos afectos al grado de protección de desarrollo urbanístico.

Estos terrenos, una vez cumplidos los requisitos fijados por este Plan para su desarrollo podrán ser clasificados, mediante modificación puntual, como suelo urbanizable.

SEXTA. Plan Especial de protección del patrimonio.

Mientras no se realice un Plan especial integral de protección del patrimonio, las actuaciones en elementos o edificios protegidos se regirán por lo establecido en el presente Plan General en todo caso, podrán redactarse Planes Especiales de Protección de Patrimonio de carácter individualizado, referentes a algunos de los elementos o ámbitos del Catálogo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL: DEFINICIÓN DE PARÁMETROS.

Índice de edificabilidad bruta.

Es el factor que fija la relación entre la superficie de techo edificable de un sector y la superficie de terrenos del sector. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de suelo.

Densidad bruta de viviendas.

Es el coeficiente que fija el número de viviendas de un sector en relación con toda su superficie. Las unidades se expresan en número de viviendas por hectáreas de suelo.

Índice de edificabilidad neta de la zona.

Es el factor que fija la relación entre la superficie de techo edificable de una zona y la superficie de esta zona, referida al suelo de aprovechamiento privado, una vez descontados los terrenos que son adscritos a sistemas. Se expresa en metros cuadrados el techo edificable por metros cuadrados de suelo.

Intensidad de edificación máxima.

Se definirá a cada zona por el índice de edificabilidad neta, expresado en metros cuadrados de techo construido por metro cuadrado de suelo neto (m²/m²s), o directamente en los planos de ordenación con una superficie edificable asignada a cada unidad de zona.

Parcela mínima.

Es la unidad de suelo de dimensiones mínimas que pueden resultar aptas para la edificación. Las parcelas mínimas, definidas en cada zona, son indivisibles, cualidad que es necesario hacer constar en el Registro de la Propiedad en el momento de inscripción de la finca.

Solar.

Es la parcela que reúne las condiciones de dimensiones y de urbanización establecidas en la legislación urbanística vigente y en estas Normas y por tanto, es apta para ser edificada inmediatamente. POSICIÓN ADICIONAL: DEFINICIÓN DE PARÁMETROS

Alineación.

Es la línea de separación entre el vial o otros espacios públicos y las parcelas y los solares de titularidad pública o privada.

Frete de parcela.

Es la parte o límite de la parcela con la calle o con otro espacio de dominio público.

Fondo de Parcela.

Es la parte o el límite situado en la parte opuesta de la fachada a la calle. Para las parcelas con esquina a dos calles, el fondo de parcela es la parte de parcela opuesta a cada fachada; para aquellas con fachada a tres calles, es la parte de parcelas que no es fachada.

Cerramiento de parcela.

Es el elemento de separación entre parcela y espacio público, y entre parcela y parcelas adyacentes.

Índice de edificabilidad neta de parcela.

Es el factor que fija la relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo de una parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de suelo.

Suelo privado libre de edificación.

Son los terrenos libres de edificación que resultan por aplicación de la ocupación máxima de parcela o por determinación expresa del Plan General. No pueden ser objetos de ningún otro aprovechamiento diferente del correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación.

Alineación de calles o vial.

Es la línea en planta que establece, a lo largo de las calles, el límite entre el sistema viario y las parcelas.

Rasantes de calle o vial.

Es la línea que fija la altimetría del eje de la calle en su recorrido.

Manzana

Se entenderá por manzana, el ámbito del suelo de aprovechamiento privado, delimitado por vías públicas o espacios libres de edificación.

Edificación principal y edificación auxiliar.

1. La edificación principal es el edificio que contiene las viviendas o usos determinados como principales en la zona. La edificación auxiliar es el edificio de menor volumen que contiene los usos complementarios y auxiliares del principal: almacenamiento, instalaciones o aparcamiento.

2. Los aprovechamientos urbanísticos de una parcela son el resultado de sumar todas las edificaciones tanto las principales como los auxiliares.

Superficie de techo edificable o techo total de un edificio.

El techo total de un edificio es el resultado de sumar todas las superficies construidas y cubiertas de todas las plantas, aplicando los criterios de cuantificación de las Viviendas de Protección Oficial.

Alineación de fachada.

Es la línea que determina donde se ha de situar la fachada o las fachadas de los edificios a lo largo del vial. Puede ser coincidente o no con la alineación de vial.

Si es coincidente no se grafía en los planos de ordenación. Si no lo es, predomina sobre la alineación de vial para la ubicación de la edificación.

El espacio entre el límite de propiedad y la alineación de fachada estará calificado como sistema público - y será de cesión obligatoria y gratuita - o tendrá la misma calificación de zona - y quedará como espacio libre privado -.

Sin embargo, esta superficie, cuando la alineación de fachada aparezca grafada explícitamente en los planos de ordenación, se tendrá en cuenta a los efectos de calcular el techo edificable que se permite realizar, de manera que la cesión o retranqueo no afecte a la edificabilidad.

Planta baja.

Es la planta situada en el nivel más bajo del edificio sobre la rasante, de manera que resulta la planta más próxima a la calle o al terreno natural, por tanto, generalmente accesible. En ningún caso podrá situarse el suelo a más de un metro por encima de la rasante exterior, en este caso, la planta o las partes de esta que corresponda, tendrán urbanísticamente la consideración de planta piso.

Planta sótano.

Se entiende por planta sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo está como máximo un metro (1m) por encima del nivel del terreno exterior. Si no se define su ocupación máxima en la regulación de la zona, ésta se corresponderá a la de la planta baja.

Espacio altillo.

Por altillo se entiende la parte superior de las dos en que un forjado situado a cierta altura, divide parcialmente un espacio.

Planta piso

Se entenderá por planta piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

Espacio bajo cubierta, chimeneas buhardillas.

Es el espacio situado entre el forjado del techo, real o posible, de la última planta construida del edificio y la cubierta inclinada.

Cubierta.

Planta terminal del edificio que protege la construcción de la lluvia, ya sea con una terraza o con una cubierta inclinada, y que se sitúa inmediatamente por encima del plano horizontal de los elementos resistentes del último forjado.

Altura reguladora máxima.

1. En la edificación cerrada o en línea, es la medida vertical, en el plano exterior de la fachada, que fija la altura límite desde la acera hasta la cara inferior de la cubierta inclinada o del último elemento resistente.

2. En la edificación aislada sobre parcela es la medida vertical, en el plano exterior de la fachada, que fija la altura límite desde la rasante del terreno natural hasta la cara inferior de la cubierta inclinada o del último elemento resistente.

Número máximo de plantas.

Es la cantidad de plantas que se permiten construir dentro de la altura reguladora máxima, incluidas la planta baja y las plantas piso.

Altura libre o útil.

Es la distancia mínima que hay entre el pavimento de la planta y la cara inferior del forjado interior de un local construido.

Cuerpos salientes.

Son los cuerpos edificados habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen de las líneas de fachada o de la alineación interior de la manzana, de las alineaciones de la edificación o de los perímetros reguladores.

Elementos salientes.

Son parte integrante del edificio o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen del plano de fachada y del espacio libre interior de manzana.

Patio de luces.

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de edificación, destinado a ventilas e iluminar dependencias que no estén destinadas a dormitorios, cocina, salas de estar, comedores, bibliotecas, despachos.

Mansardas.

Son las ventanas verticales situadas sobre la cubierta inclinada del edificio, habitualmente cubiertas y cerradas lateralmente con el mismo material que la cubierta inclinada y de ancho igual al entrecigado de la cubierta.

Elementos técnicos de las instalaciones.

Son las partes integrantes del edificio con carácter común: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, conductos de ventilación y de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, maquinaria de ascensor, barandillas, separadores, elementos de soporte para tender la ropa, accesos a los elementos comunes del inmueble.

Pared medianera.

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas vecinas, que se elevan desde el cimiento a la cubierta, aunque la continuidad se interrumpa por la existencia de patios de luces, o patios de ventilación de carácter mancomunado.

Profundidad edificable.

Es el plano de fachada que limita la edificación en el interior del patio de manzana. Se definirá en cada zona como una distancia perpendicular a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior o alternativamente se grafiará en los planos de ordenación.

Alineación interior de manzana

Es la línea paralela a la fachada situada a la distancia indicada por la profundidad edificable máxima.

Espacio libre interior de manzana o patio de manzana.

Es el espacio libre de edificación o únicamente edificable en planta baja y planta sótano, que resulta de aplicar las profundidades edificables a la manzana.

Retranqueo de la edificación.

Es el desplazamiento de la edificación respecto de la alineación de fachada o de la medianera. Puede ser de manzana, de edificio o de plantas. Se definirá en cada zona como una distancia perpendicular a la línea de fachada o alternativamente se grafiará en los planos de ordenación.

Separaciones mínimas.

Las separaciones mínimas de la edificación a la fachada de la vía pública, al fondo de parcela, a sus patios laterales y entre edificaciones de una parcela, son las distancias entre las edificaciones, incluidos sus cuerpos salientes y las plantas sótano, y los límites de la parcela u otros edificios.

Cerramientos.

Son las separaciones físicas entre los espacios públicos y los espacios parcelados o entre parcelas vecinas.

Espacios no edificables.

Se entiende por espacios no edificables la diferencia entre la ocupación máxima de una parcela y la superficie total de esta.

Ocupación máxima en planta.

Se definirá en cada zona por un porcentaje de ocupación máxima de la parcela para la edificación o alternativamente se grafiará en los planos de ordenación.

La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

Perímetro regulador.

Se definirá por las figuras poligonales cerradas, grafadas en el plano de ordenación, dentro de las cuales, sin perjuicio de lo que se disponga en referencia a cuerpos, elementos salientes, y retranqueos, deberán ajustarse como máximo los volúmenes de la edificación.

Fachada o frente mínimo de parcela.

Se entenderá por fachada o frente mínimo, la anchura mínima del frente que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Lo que se hace público a los efectos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Benabarre, 17 de marzo de 2005.- El alcalde, P.A., el teniente de alcalde, José María Romeo Arnal.

AYUNTAMIENTO DE NAVAL

1556

ANUNCIO

El Ayuntamiento en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2005, aprobó el proyecto de la obra denominada: "Anexo Centro socio-Cultural", redactado por el Arquitecto Don José Luis Espurz España, cuyo presupuesto asciende a 15.289,30 euros (quince mil doscientos ochenta y nueve euros con treinta céntimos).

En cumplimiento de lo previsto en el art. 345-1 del Decreto 347/2002 de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, se somete el citado proyecto a información pública durante el periodo de quince días hábiles, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín, para que se presenten las alegaciones y reclamaciones que se consideren pertinentes.

Naval, a 21 de marzo de 2005.- La alcaldesa, Mª Pilar Carruesco Buetas.

AYUNTAMIENTO DE ABIZANDA

1557

ANUNCIO

Este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 18 de marzo de 2005, aprobó el modificado de proyecto del básico y de ejecución de la obra: "Centro de Documentación Cultural de Sobrarbe y Aure", dentro del programa INTERREG III A, Ayuntamientos de Abizanda y Ancizan, redactado por el Arquitecto Don José Blas Estrada Montanuy y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos con fecha 10 de marzo de 2005.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 345-1 del Decreto 347/2002 de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, se somete el citado modificado de proyecto a información pública durante el periodo de quince días hábiles, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín, para que se presenten las alegaciones y reclamaciones que se consideren pertinentes.

Abizanda, a 21 de marzo de 2005.- El alcalde, Pedro Santorromán Lacambra.

AYUNTAMIENTO DE PANTICOSA

1558

ANUNCIO

Aprobado inicialmente por DECRETO DE ALCALDÍA N.º 39/05 PROYECTO DE REPARCELACIÓN de un solar situado en Camino Cementerio de Panticosa PROMOTOR JOAQUÍN PES se procede a abrir un período de información pública de 30 días según dispone el artículo 61 de la Ley Urbanística de Aragón.

Panticosa, a 23 de marzo de 2005.- El alcalde, José Luis Pueyo.