—Un puesto de Unidad Técnica de Obras y Presupuestos de la Dirección de Servicios de Arquitectura, Area de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente.

—Un puesto de Unidad Técnica de Proyectos y Obras del Servicio de Parques y Jardines, Area de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente.

—Un puesto de Unidad Técnica de Montes del Servicio de Montes y Conservación del Medio Natural, Area de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente.

—Un puesto de Unidad Técnica de Areas Naturales del Servicio de Montes y Conservación del Medio Natural, Area de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente.

—Un puesto de Unidad Técnica de Explotación del Servicio de Movilidad Urbana, Area de Servicios Públicos.

—Dos puestos de Unidad Técnica de Promoción, Seguridad y Planificación de la Acción Preventiva del Servicio de Prevención y Salud, Area de Hacienda, Economía y Régimen Interior.

Quinto. — El plazo para tomar posesión del nuevo destino será de tres días hábiles siguientes al de la publicación del extracto del decreto en el BOPZ. Los destinos adjudicados serán irrenunciables.

Lo que se hace público para general conocimiento, advirtiendo que el anterior decreto pone fin a la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza que por turno corresponda, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación del decreto en el BOPZ, de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Con carácter potestativo, y previo a la interposición del recurso contencioso-administrativo, podrá interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente decreto, de conformidad con lo establecido en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en la nueva redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero. Todo ello sin perjuicio de la interposición de cualesquiera otros recursos que estime oportunos.

Zaragoza, 12 de enero de 2009. — El consejero de Hacienda, Economía y Régimen Interior, Francisco Catalá Pardo. — El secretario general, Luis Jiménez Abad.

Area de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente

Servicio de Licencias de Actividad de la Gerencia de Urbanismo **Núm. 28**

Anuncio relativo a solicitudes de licencias ambientales de actividad clasificada y licencias urbanísticas y ambientales de actividad clasificada clasificada (art. 171 de la Ley Urbanística de Aragon), conforme a los datos que se expresan a continuación:

Aramersa ha solicitado obra mayor (Ley de Espectáculos Públicos) para café cantante, con emplazamiento en calle Cuatro de Agosto, número 23, y calle Estébanes, números 16-18, Café Cantante Plata (expte. 3.133.726/1998).

Enrique Navarro Izquierdo, en nombre de Auripa, S.A., ha solicitado obra mayor (Ley de Protección Ambiental) para nave industrial para desguace y reciclado de aparatos frigoríficos, con emplazamiento en carretera de Valmadrid, parcela C1.9-4, Parque Tecnológico del Reciclado (expte. 246.660/2007).

Eduardo Checa Zabala, en nombre de Jefatura Central de Tráfico, ha solicitado obra mayor (Ley de Protección Ambiental) para oficinas y garajes, con emplazamiento en autovía de Madrid, carretera de Madrid, kilómetro 316 (expte. 815.552/2008).

Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., ha solicitado obra mayor (Ley de Protección Ambiental) para almacén de sal, con emplazamiento en carretera de Castellón, kilómetro 2,7 (expte. 1.042.116/2008).

Manuel Liebana Andrés, en nombre de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., ha solicitado obra mayor (Ley de Protección Ambiental) para parque central del servicio municipal de limpieza y recogida, con emplazamiento en carretera de Castellón (expte. 1.105.341/2008).

Manuel Liébana Andrés, en nombre de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., ha solicitado obra mayor (Ley de Protección Ambiental) para lavado contenedores y vehículos, con emplazamiento en carretera de Castellón (expte. 1.221.177/2008).

Francisco Javier Nasarre de Letosa Marcén ha solicitado obra mayor (Ley de Protección Ambiental) para edificio hostelero, con emplazamiento en calle Armas, número 139 (expte. 1.278.076/2008).

Manuel Liébana Andrés, en nombre de Fomento de Construcciones y Contratas, ha solicitado obra mayor (Ley de Protección Ambiental) para ampliación de oficina, con emplazamiento en carretera de Castellón, kilómetro 2,700 (expte. 1.330.789/2008).

Fernando Olivan Avilés, en nombre de Santiago Becerril Ceamanos, ha solicitado obra mayor (Ley de Protección Ambiental) para lavado de vehículos, con emplazamiento en avenida Diagonal, Plaza (eje 1), 12, parcela AS-1.2 (expte. 1.333.972/2008).

Alfonso Carlos Argias Conesa, en nombre de Tottal Concept Professional, ha solicitado actividad clasificada para almacén productos cosméticos para distribución y exposición de mobiliario peluquerías, con emplazamiento en calle Salvia, número 1, agrupación naves B-11-12-24-25, La Cartuja Baja (expte. 1.343.660/2008).

Luis Roig González, en nombre de La Halle Iberia, S.L., ha solicitado urbanística y de actividad clasificada para tienda de ropa y complementos, con emplazamiento en avenida de Madrid, número 168 (expte. 1.347.568/2008).

Lorenzo Correas Lisbona, en nombre de Mercacorreas, S.A., ha solicitado obra mayor (Ley de Protección Ambiental) para almacén de frigoríficos y mercancías, con emplazamiento en polígono industrial de Cogullada, parcela 27, nave 1 (expte. 1.363.220/2008).

Pedro Antonio Bescós Esteban, en nombre de Mainfer, S.A., ha solicitado actividad clasificada para nave con exposición y venta de material de ferretería, con emplazamiento en calle Juan de la Cierva, número 41 (expte. 1.387.419/2008).

Dana Automoción, S.A., ha solicitado actividad clasificada para nave para taller de fabricación de juntas de estanqueidad, con emplazamiento en polígono de Malpica, calle F, 61 B, pta. 5 (expte. 1.389.215/2008).

Dana Automoción, S.A., ha solicitado actividad clasificada para almacén de juntas de estanqueidad, con emplazamiento en polígono de Malpica, calle F, oeste, 61 B, pta. 4 (expte. 1.389.325/2008).

Dana Automoción, S.A., ha solicitado actividad clasificada para taller de fabricación de juntas de estanqueidad, con emplazamiento en polígono de Malpica, calle F, 61 B, pta. 2 (expte. 1.389.435/2008).

Benerol, S.C., ha solicitado actividad clasificada para lavandería doméstica, con emplazamiento en calle Poeta María Zambrano, número 39, bajo, local 16 (expte. 1.392.435/2008).

Teresa Auserón Marruedo, en nombre de Ebrocalling, S.L.L., ha solicitado licencia urbanística y de actividad clasificada para nave de industria tradicional de servicios de producción musical, con emplazamiento en polígono industrial Tecnum, calle Norte, nave 1 (expte. 1.396.723/2008).

Francisco Aísa Alonso, en nombre de Lavadero Gil, S.C., ha solicitado actividad clasificada para lavadero de vehículos, con emplazamiento en calle Caspe, número 29 (expte. 1.398.630/2008).

Andrés Manuel Liébana, en nombre de Fomento de Construcciones y Contratas, ha solicitado licencia urbanística y de actividad clasificada para parque de guarda de vehículos y vestuarios de servicios de limpieza, con emplazamiento en calle Castellví, número 4 (expte. 1.414.251/2008).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65.2 de la Ley 7/2006, de 24 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, se abre simultáneamente información vecinal y pública por el término de quince días, durante los cuales todos los que se consideren afectados por dicha intervención puedan formular por escrito las alegaciones que estimen convenientes, mediante instancia que será presentada en el Registro General de Gerencia de Urbanismo dirigida al Servicio de Licencias de Actividad.

Zaragoza, 22 de diciembre de 2008. — El consejero de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente, Carlos Pérez Anadón.

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza **Núm. 17.808**

A fin de dar cumplimiento al principio de publicidad de las normas establecido en el artículo 9.3 de la Constitución, se procede a la publicación del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al municipio de Cetina (Zaragoza), en relación con el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza celebrada el día 29 de julio de 2008, con el siguiente tenor literal:

Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en el apartado primero del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 4 de abril de 2008, levantar la suspensión acordada en el apartado segundo del referido acuerdo aprobando definitivamente el suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable no delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Cetina, y ordenar la publicación de las normas urbanísticas y ordenanzas, debiendo remitirse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza el documento del Plan General de Ordenación Urbana por triplicado, debidamente visado y diligenciado.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cetina e interesados.

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS GENERALES DEL PGOU DE CETINA

Capítulo I.- Notas preliminares

ARTICULO 1. JUSTIFICACION Y AMBITO.

1. Las presentes normas y ordenanzas, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, tienen por objeto la regulación del régimen

jurídico de los actos de edificación y usos del suelo de la totalidad del término municipal.

2. Las presentes normas y ordenanzas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Cetina (Zaragoza).

ART. 2. ALCANCE.

1. Las presentes determinaciones se entienden subordinadas a las disposiciones vigentes que de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o competencial resulten de aplicación prevalente.

2. Será de aplicación la normativa urbanística o sectorial en todos los aspectos que no se encuentren expresamente regulados por las presentes normas y ordenanzas.

ART. 3. INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Cetina el ejercicio de las facultades relativas a la aplicación e interpretación de los documentos de este Plan General dentro de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de los tribunales competentes.

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

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

b) El contenido de las normas y ordenanzas prevalecerá sobre los restantes documentos del Plan.

c) Dentro de la documentación gráfica prevalecerán los planos de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

ART. 4. VIGENCIA.

La presente revisión del Plan General de Cetina entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo con el texto íntegro de sus ordenanzas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 68 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

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

ART. 5. CIRCUNSTANCIAS DE REVISION.

1. Son motivo de revisión o sustitución del planeamiento, los previstos en la legislación urbanística, de ordenación del territorio, y de carácter sectorial.

2. Se establece un límite temporal de diez años, a partir del cual debiera procederse a la revisión del presente planeamiento, cumpliendo con la obligación de determinar dicho límite, de acuerdo con el artículo 31.2 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA.

3. En todo caso, se entenderá que concurren las circunstancias que exigen la revisión del Plan General en los siguientes casos:

a) Que la población censada en el término municipal de Cetina supere los 1.600 habitantes.

b) Que se encuentre urbanizado el 80% de la superficie clasificada como suelo urbanizable delimitado, y el 80% de la superficie de las unidades de ejecución.

ART. 6. MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO.

1. Las alteraciones de las determinaciones del Plan General que no constituyan motivo de revisión se considerarán modificaciones del Planeamiento.

2. Las modificaciones del planeamiento se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

3. El documento urbanístico deberá recoger las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y de sus efectos sobre el territorio y descripción de las determinaciones vigentes objeto de la modificación.

b) Definición de las determinaciones urbanísticas propuestas con un grado de precisión similar a la disposición o disposiciones modificadas.

ART. 7. PUBLICIDAD.

El Plan General, con sus planos, memorias, normas y ordenanzas, serán públicas por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

ART. 8. CONSULTA URBANISTICA.

Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, en los términos señalados en la normativa contenida en el artículo 6.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Dicha información habrá de facilitarse en el plazo de un mes y especificará como mínimo la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades que tenga atribuidos dicho suelo, cesiones y obras de urbanización a realizar y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de haberse solicitado la información.

El Ayuntamiento, a solicitud de los ciudadanos, extenderá la cédula urbanística de un terreno o edificación, que constituye un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas señaladas en el párrafo anterior.

En todo caso, para la parcelación, edificación y cualquier otra utilización de los predios se podrá exigir la aportación de la cédula urbanística del mismo.

ART. 9. EXHIBICION Y OBTENCION DE COPIAS DE PLANOS OFICIALES.

Los planos oficiales del planeamiento vigente debidamente aprobado estarán, para su exhibición, a disposición de los ciudadanos a quienes interesen y de los técnicos directores de obras de construcción, en el depósito oficial de planos municipales, donde podrán tomarse los datos que resulten necesarios.

Quienes deseen obtener copia de las alineaciones y rasantes que afectan a una finca determinada, lo solicitaran del Ayuntamiento ingresando en las arcas municipales los derechos correspondientes, y se les facilitará el plano solicitado suscrito por el técnico municipal competente, que responderá de la vigencia de las alineaciones y rasantes autorizadas con su firma.

Capítulo II.- Régimen del suelo, desarrollo y ejecución del plan

ART. 10. CLASIFICACION DE SUELO.

El ámbito del término municipal de Cetina se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, suelo urbanizable no delimitado y suelo no urbanizable, que estarán sujetos a las determinaciones que para ellos establece el Plan y legislación de aplicación.

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en zonas se contiene en los capítulos de estas normas dedicados a cada clase de suelo.

ART. 11. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. El Plan de ordenación se desarrollará, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes parciales, Planes especiales y estudios de detalle.

2. Los Planes parciales desarrollarán los suelos clasificados como suelo urbanizable delimitado y los suelos clasificados como suelo urbanizable no delimitado, si bien en este último caso, el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma deberán establecer previamente las condiciones sobre la viabilidad y características de la actuación de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 51.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

3. Los Planes especiales podrán formularse en desarrollo del presente Plan General para las finalidades establecidas en el artículo 57 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

4. Los estudios de detalle podrán formularse con los objetivos previstos en el artículo 60 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. y, en todo caso, en los supuestos previstos en el presente Plan General, o en los Planes de desarrollo, y de forma expresa en los siguientes casos:

• Para la ordenación de manzanas o parcelas en las que se hayan previsto viales privados, excepto en los casos en los que se presente proyecto básico de la totalidad de la manzana o parcela.

• Cuando la ordenación propuesta afecte a parcelas o servidumbres de terceros, o se prevean servicios mancomunados con otras parcelas.

ART. 12. EJECUCION Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

El planeamiento se ejecutará a través de los instrumentos de gestión y urbanización previstos en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

El suelo urbano consolidado se ejecutará a través de proyectos de obras ordinarias y la adquisición de los terrenos para dotaciones se materializará mediante ocupación directa o expropiación forzosa, de acuerdo con los artículos 110 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

No obstante cuando la adquisición de los terrenos para dotaciones exija la regularización de las fincas a fin de adecuar su configuración al Plan General se tramitará, de acuerdo con el artículo 17. c) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, el correspondiente proyecto de normalización de fincas.

El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable se ejecutarán a través de proyectos de urbanización en unidades de ejecución que garanticen los siguientes objetivos:

—La distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

—La ejecución a costa de los propietarios de las obras de urbanización.

—La cesión gratuita al municipio de los terrenos destinados a espacios libres, dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

—La cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. En suelo urbanizable delimitado la cesión del diez por ciento se refiere al aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado y en el no delimitado al de cada sector que se delimite.

ART. 13. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

Las unidades de ejecución se delimitarán teniendo en cuenta los requisitos contemplados en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en la legislación estatal vigente y en la que se pueda dictar en desarrollo de la legislación aragonesa.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana se delimitan unidades de ejecución y ámbitos de ordenación y desarrollo a través de Planes especiales, cuyas determinaciones figuran en el anexo III.1 del documento III. Normas urbanísticas específicas.

Los Planes especiales de reforma interior y los Planes parciales que desarrollen el Plan General, podrán delimitar una o varias unidades de ejecución.

En todo caso la delimitación de nuevas unidades de ejecución así como la modificación o supresión de las existentes o de las que en desarrollo del Plan

General puedan delimitar los Planes especiales y Planes parciales, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 99.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

ART. 14. REDUCCION DE CARGAS.

Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas, en los términos y condiciones del artículo 122 de la LUA.

La misma documentación y trámite de aprobación se exigirá para la reducción de las cargas de urbanización que afecten a la unidad. En este caso se justificará expresamente la inviabilidad de la unidad con las cargas actuales.

ART. 15. DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS.

Cuando los aprovechamientos objetivos de una unidad de ejecución superen el Aprovechamiento Medio del sector en que se encuentra, el excedente corresponderá al Ayuntamiento que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa, o a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales, en los términos que se indican en el artículo 104 de la LUA.

ART. 16. COSTES DE LA URBANIZACION.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 123 de la Ley Urbanística de Aragón y 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, los gastos de urbanización que deberán ser sufragados por los propietarios comprenden, entre otros, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, movimiento de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes y proyectos, incluidas en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del planeamiento.

c) El coste de los planes, proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación o reparcelación.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

En aquellas unidades de ejecución en las que para el desarrollo de las mismas se haya fijado como sistema de actuación el de compensación, la Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración competente de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Cuando el Sistema fijado sea el de Cooperación, la Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, cantidades que no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

La Administración actuante podrá, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

ART. 17. CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

El Plan General regula la forma y las condiciones en que podrán incorporarse al desarrollo urbano actuaciones no programadas mediante la formulación de los correspondientes programas de actuación urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas. De esta manera, los propietarios de un sector en suelo urbano no consolidado, a desarrollar mediante Plan especial, o los de una unidad de ejecución, estarán obligados a la conservación de las obras de urbanización si así lo establece expresamente el Plan General o los Planes que se redacten en su desarrollo. En estos supuestos será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación a la que deberán pertenecer obligatoriamente todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial, según lo previsto en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

ART. 18. SISTEMAS DE ACTUACION.

La elección y fijación del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente.

A tal efecto, los sistemas de actuación legalmente previstos son compensación, cooperación, expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. El sistema correspondiente a cada unidad se fija en la ficha de la misma. El procedimiento para cambiar el sistema de actuación será el mismo que el establecido para modificación de unidades de ejecución, dándose preferencia al de compensación cuando los terrenos sobre los que se actúe sean mayoritariamente de titularidad privada.

El desarrollo de las distintas unidades de ejecución según el sistema de actuación elegido se efectuará de acuerdo con las normas y requisitos establecidos en el capítulo II, título IV del texto refundido de la Ley del Suelo y concordantes vigentes del Reglamento de Gestión Urbanística.

ART. 19. EXPROPIACION FORZOSA.

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido este sistema de actuación para la unidad de ejecución correspondiente.

b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.

c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.

d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

e) En los demás supuestos legalmente previstos.

La expropiación forzosa viene regulada en la LUA en los artículos 113 a 119.

ART. 20. OBTENCION DE SISTEMAS GENERALES.

Los terrenos destinados por el Plan General al establecimiento de sistemas generales se obtendrán, con carácter general de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 107 de la LUA, y con carácter específico de acuerdo con lo dispuesto en el documento III del PGOU: normas urbanísticas específicas.

Capítulo III.- Parcelaciones, reparcelaciones y proyectos de urbanización

ART. 21. PARCELACION URBANISTICA. REGIMEN JURIDICO.

Se considera parcelación urbanística toda división o segregación 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 o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas sin que previamente haya sido aprobado el instrumento de planeamiento que sea exigible según la clase de suelo de que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia, o a la aprobación del correspondiente proyecto de compensación o de reparcelación que la contenga.

Serán de aplicación las normas relativas a la indivisibilidad de las parcelas contenidas en la Ley Urbanística de Aragón, artículos 178 a 183.

No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el Planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva (LUA, artículo 180).

ART. 22. PROYECTO DE PARCELACION.

1. Cualquier parcelación urbanística requiere la concesión de licencia municipal que debe ir precedida de un proyecto que como mínimo contendrá:

a) Memoria justificativa de las razones de parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan urbanístico sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que todas ellas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y son aptas para su edificación según la normativa de aplicación.

b) Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, y justificación de que la segregación no deja parcelas inedificables con las condiciones señaladas por el Plan.

2. En los casos en que la parcelación se proyectase simultáneamente con un Plan de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al referido Plan de ordenación.

ART. 23. PARCELACIONES RUSTICAS.

Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

La parcelación rústica requerirá la declaración previa de innecesariedad de licencia.

ART. 24. REPARCELACIONES.

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento que le es de aplicación, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y al Ayuntamiento en proporción a sus derechos.

El procedimiento, tramitación y reglas para la reparcelación viene establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto), artículos 71 y siguientes, y en los artículos 124 a 127 de la Ley Urbanística de Aragón, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones relativas a la parcela mínima edificable que estas ordenanzas establecen en las diversas zonas edificables en suelo urbano.

ART. 25. OBJETO DE LA REPARCELACION.

La reparcelación tiene por objeto el establecido en la legislación urbanística y, en todo caso, cualquiera de las finalidades siguientes:

a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.

c) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento que el Plan establezca.

ART. 26. EFECTOS DE LA REPARCELACION.

El expediente de reparcelación se iniciará mediante la aprobación inicial del proyecto de Reparcelación, que implica consecuentemente la suspensión de licencias en su ámbito, hasta su aprobación definitiva.

Con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, la afección real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y gastos inherentes al sistema de actuación, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y tendrá un carácter preferente sobre otras notas marginales referentes a la misma finca.

ART. 27. PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en suelo urbano, y los Planes parciales y especiales, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlos a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

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

—Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.

—Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

—Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

—Red de distribución telefónica, de energía eléctrica y telecomunicaciones.

—Red de alumbrado público.

—Jardinería en el sistema de espacios libres

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes del municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los Servicios Técnicos Municipales establecerán las condiciones a cumplir en dichos proyectos en cuanto a estándares de calidad y condiciones de diseño, además de lo establecido en el artículo 41 y siguientes de estas ordenanzas.

Los proyectos de urbanización podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se redacten por técnico de competencia legal, conteniendo los siguientes documentos:

—Memoria descriptiva de las características de las obras.

—Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.

—Planos de proyecto y de detalle.

—Pliego de condiciones técnicas, administrativas y económicas de las obras y servicios.

—Presupuestos de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

Con independencia de la documentación técnica que haya de formar parte del proyecto, en los de iniciativa privada, habrá de aportarse adicionalmente la siguiente documentación:

—Relación, con nombres, apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.

—Previsiones relativas a la futura conservación de las obras de urbanización, indicándose los compromisos que hayan podido contraerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

—Garantías y avales del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, con especial referencia a aquellas condiciones que se hayan impuesto por el Ayuntamiento para el desarrollo de lo autorizado.

Capítulo IV.- Licencias, tramitación y suspensión

ART. 28. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS.

Toda edificación, uso, actividad, o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación, o de instalación otorgada por el municipio, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

ART. 29. LICENCIA URBANISTICA.

Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo.

Con carácter enunciativo se consideran sujetos a previa licencia urbanística los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

—Los movimientos de tierra, salvo que se realicen en ejecución de un proyecto de urbanización.

—Las obras de nueva planta.

—Las obras de reforma de las edificaciones.

—La demolición de las construcciones.

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

—Los cerramientos de las parcelas.

—Las obras de instalación de servicios públicos.

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

—Las parcelaciones urbanísticas.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

ART. 30. OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES.

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

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

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

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

—Reparación de aleros, canalones y bajantes.

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

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

—Reparación y cambio de puertas y ventanas exteriores.

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

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

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

Sección 1.ª - Procedimiento y competencia

ART. 31. INSTRUCCION DEL PROCEDIMIENTO.

Las solicitudes de licencias se resolverán por el alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

a) Las solicitudes, además de reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada una de las Administraciones Públicas que hubieren de informar la petición.

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

ART. 32. SUBSANACION DE LOS DEFECTOS DE LA SOLICITUD.

Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos que señala el artículo anterior se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite.

ART. 33. INFORMES.

Presentada la documentación y reportados los documentos que sean exigibles, se informará el expediente por los técnicos municipales.

Los informes relativos a la solicitud que deban ser emitidos por organismos de la Administración del Estado deberán ser evacuados en el plazo de diez días, salvo que la legislación sectorial establezca un plazo diferente, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

Los informes que deban ser emitidos por la Comunidad Autónoma de Aragón deberán ser emitidos en el plazo de dos meses salvo que la legislación sectorial aplicable establezca un plazo diferente, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable.

ART. 34. AUDIENCIA AL INTERESADO.

Cuando de los informes emitidos se detecten por parte del Ayuntamiento desajustes entre el proyecto presentado y el ordenamiento jurídico que no permitieran la concesión de la licencia, el Ayuntamiento dará audiencia al interesado por un plazo de quince días, a fin de que pueda alegar o presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes. Transcurrido dicho plazo sin que el interesado compareciese en el expediente, se resolverá sobre la solicitud sin más trámite.

ART. 35. RESOLUCION.

La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de tres meses desde su entrada a registro salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada o de apertura, en cuyo caso el plazo será de cuatro meses.

La resolución, en el supuesto de que sea denegada la licencia, deberá ser motivada.

ART. 36. INTERRUPCION DEL PLAZO.

El plazo establecido para resolver se interrumpirá durante el plazo concedido para la subsanación de deficiencias, y será reanudado una vez aportada por el interesado la documentación requerida.

ART. 37. SILENCIO ADMINISTRATIVO.

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

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

ART. 38. ESPECIALIDADES DEL PROCEDIMIENTO EN EL SUPUESTO DE SOLICITUD DE LICENCIA PARA OBRA MENOR.

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

—Memoria descriptiva de la actuación que se va a realizar, y justificativa del carácter menor de las mismas, acompañada de croquis o planos.

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

—Acreditación del encargo de la dirección de obra por técnico competente.

ART. 39. RESOLUCION.

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

La resolución, en el supuesto de que la licencia sea denegada, deberá ser motivada.

ART. 40. CONDICIONES DE LAS LICENCIAS DE OBRAS EN CASO DE OBRAS DE URBANIZACION COETANEAS A LA EDIFICACION.

Cuando el suelo sobre el que se proyecte la edificación no cuente con la condición de solar, el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

A fin de garantizar la adecuada ejecución de las obras el solicitante deberá acompañar a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

a) Memoria que incluya los siguientes aspectos:

—Descripción y presupuesto de las obras.

—Compromiso de no utilizar la construcción hasta la conclusión de la urbanización.

b) Aval bancario que cubra el 50% de las obras.

c) Plano de detalle que refleje las obras que se deben realizar.

d) En caso de conexión a los servicios públicos de electricidad, telefonía, gas, etc. autorización de las compañías suministradoras correspondientes.

e) En caso de unidad de ejecución, el aval ascenderá al 100% de la parte proporcional de los gastos.

Sección 2.ª - Licencias de primera ocupación

ART. 41. LICENCIA DE OCUPACION.

La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas cuyo fin es comprobar la adecuación de las obras realizadas al proyecto técnico autorizado.

Dicha licencia 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.

Las solicitudes de licencias de ocupación se resolverán por el alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

a) Las solicitudes deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) Deberán presentarse acompañadas del certificado final de obras suscrito por el director facultativo de las mismas, incluyendo las obras de urbanización. El certificado deberá ir visado por el Colegio Profesional correspondiente.

ART. 42. SUMINISTROS.

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales.

Sección 3.ª - Usos y actividades sujetos a licencia

ART. 43. LICENCIA DE APERTURA.

La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales o industriales, y en virtud de la misma se examinará la adecuación del uso previsto en los locales e instalaciones a las normas urbanísticas y en su caso a las ordenanzas municipales. Asimismo se examinará el cumplimiento de las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

El procedimiento de concesión de la licencia de apertura se ajustará a las reglas generales establecidas en los artículos correspondientes de las presentes normas.

ART. 44. LICENCIA DE ACTIVIDAD CLASIFICADA.

La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y Decreto de la Diputación General de Aragón de 14 de noviembre de 1986, de 30 de noviembre, así como con lo dispuesto en la normativa en materia de Control Integrado de la Contaminación en lo que viene a modificar al citado Reglamento, y sustituirá a la licencia de apertura.

En los casos de uso de espectáculos o actividades recreativas deberá adecuarse, además, a las determinaciones y procedimiento establecidos en los artículos 36 y siguientes del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto.

ART. 45. LICENCIA DE INSTALACION.

La 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 a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

En todo caso para la concesión de licencias de instalación serán de aplicación los artículos siguientes de las presentes normas.

ART. 46. PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACION PREVIA.

No estarán sujetas a la concesión de la previa licencia y en su lugar deberán ser comunicadas al Ayuntamiento con carácter previo a su ejecución, los siguientes actos de edificación y usos del suelo:

—Las obras menores que tengan un presupuesto inferior a 3.000 euros.

—Los usos sujetos a licencia de apertura cuya superficie ocupada sea inferior a 100 metros cuadrados.

En ningún caso podrán tramitarse de acuerdo con el régimen de comunicación previa los usos y actividades sometidos a licencia de actividad clasificada a efectos del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, o los usos para los que resulte de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto.

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

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

Cuando se estime que la actuación comunicada no se ajusta a las condiciones previstas para el procedimiento de comunicación previa, el Ayuntamiento notificará al interesado en el plazo de diez días la necesidad de ajustar su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

En ningún caso podrán iniciarse las actuaciones sujetas a este procedimiento dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de la entrada del escrito de comunicación previa.

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

ART. 47. ESPECIALIDADES EN CASO DE CONCURRENCIA DE DIVERSAS LICENCIAS MUNICIPALES.

En los supuestos en los que un acto de edificación o uso del suelo se encuentre sujeto a dos o más licencias municipales, el procedimiento se ajustará a las siguientes especialidades:

a) Las solicitudes podrán ser recogidas en una sola instancia en la que se mencionará expresamente cada una de las licencias que se soliciten.

b) Además deberán ir acompañadas de la documentación exigida para cada solicitud, si bien, en el caso de que un solo proyecto técnico integre la totalidad de las determinaciones y contenidos, deberán acompañarse tantos ejemplares como organismos deban informar las solicitudes.

c) Se incoará una pieza separada por cada una de las licencias que deban otorgarse sin perjuicio de su tramitación conjunta.

d) Cuando un mismo organismo deba informar sobre varias licencias solicitadas podrá emitir un solo informe que englobe el conjunto de aspectos, si bien diferenciará los aspectos referentes a cada una de las licencias.

e) En el caso de que deban ser sometidas a información pública, podrán ser objeto de un solo anuncio, en el que se especifiquen las licencias solicitadas y el plazo a que se somete cada una de ellas.

ART. 48. RESOLUCION UNICA.

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística, serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

La propuesta de resolución se atendrá a las siguientes prioridades:

a) La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

ART. 49. PLAZO PARA LA CONCESION DE LAS LICENCIAS.

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

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

ART. 50. TRANSMISION DE LAS LICENCIAS.

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

El antiguo y el nuevo titular de la licencia deberán comunicar la transmisión por escrito a la entidad local. Transcurrido el plazo de un mes desde la comunicación sin haberse notificado la improcedencia de la transmisión, ésta se considerará plenamente eficaz.

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

ART. 51. PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS.

El plazo de ejecución de las obras es de un año a partir de la fecha de concesión de la correspondiente licencia, salvo que en el acuerdo de concesión se establezca un plazo de ejecución diferente.

No obstante, el alcalde podrá acordar, previa petición justificada del interesado, la ampliación del mismo hasta un plazo máximo de tres años desde la fecha de la concesión de la licencia.

ART. 52. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

La M.I. Alcaldía-Presidencia, previa audiencia al interesado en un plazo de diez días, podrá declarar la caducidad de la licencia si las obras no hubiesen finalizado en el plazo señalado en el párrafo anterior.

Asimismo, el alcalde podrá declarar la caducidad de la licencia en caso de que las obras estuvieran paralizadas durante un plazo superior a seis meses.

La declaración de caducidad comportará los siguientes efectos:

• El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad objeto de licencia.

• La pérdida de todos los gastos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

Sección 4.ª - Disciplina urbanística

ART. 53. INSPECCION URBANISTICA.

El Ayuntamiento llevará a cabo funciones inspectoras en los términos establecidos en los artículos 193, 194 y 195 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

ART. 54. PROTECCION DE LA LEGALIDAD.

El alcalde dispondrá las medidas de protección de la legalidad en los términos establecidos en los artículos 196, 197, 199, 200, 201 y 202 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

ART. 55. REGIMEN SANCIONADOR.

Constituyen infracciones las acciones u omisiones definidas en los artículos 203, 204 y 205 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón cuya responsabilidad se exigirá en los términos establecidos en los artículos 206, 207, 208, 209 y 210 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Capítulo V.- Obligaciones de conservación y seguridad. Declaración de ruina

ART. 56. CONSIDERACIONES GENERALES.

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en todo momento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y calidad ambiental, cultural y artística de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 184 a 189 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

ART. 57. LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES.

Los propietarios de terrenos y solares deberán mantenerlos en las debidas condiciones de salubridad tanto en el caso de que no se encuentre ningún tipo de edificación como en el supuesto de que se encuentren ocupados parte de ellos. El Ayuntamiento podrá exigir el vallado de los mismos si éstos son visibles desde la vía pública.

Sección 1.ª - Medidas de seguridad en ejecución de obras

ART. 58. NORMAS DE SEGURIDAD EN LA EJECUCION DE OBRAS.

Antes del comienzo de la ejecución de una obra, cualquiera que fuere su naturaleza, se adoptarán cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en las personas o las cosas, pudiendo el Ayuntamiento dictar cuantas medidas excepcionales considere a tal fin, incluso, de conformidad con la legislación vigente, la necesidad de aportar un proyecto de Seguridad e Higiene.

ART. 59. VALLAS.

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

La Alcaldía, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizar la instalación de vallas en calles que no puedan adecuarse a lo fijado en el párrafo anterior, bien porque sean calles sin aceras o bien por contar con aceras tan estrechas que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos cuando fuera necesario.

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

ART. 60. ANDAMIOS Y GRUAS.

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

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

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

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

ART. 61. APEOS.

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

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

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

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

ART. 62. DERRIBOS Y DEMOLICIONES.

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta al previo otorgamiento de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento con arreglo a las presentes ordenanzas y legislación que resultare de aplicación.

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

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

ART. 63. INFORME.

Presentada la documentación y reportados los documentos que, en su caso, puedan exigirse, se informará el expediente por los técnicos municipales y por la Comisión Informativa de Urbanismo, que propondrá la concesión o denegación de la licencia y, en su caso, su condicionamiento.

ART. 64. ESCOMBROS.

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

Los contenedores no deberán permanecer llenos durante más de cuarenta y ocho horas sin ser retirados. Asimismo, todos los materiales sobrantes deberán ser retirados de la vía pública antes de las cuarenta y ocho horas, a partir de la finalización de la obra.

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

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

Sección 2.ª - Declaración de ruina y ejecución subsidiaria

ART. 65. CONSIDERACIONES GENERALES.

Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianerías).

ART. 66. DECLARACION Y ALTERACION DE LA RUINA.

• Declaración.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y

acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, se aplicará lo establecido en el artículo 188.2 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Ayuntamiento o el alcalde dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble o desalojo de sus ocupantes.

Esas mismas disposiciones podrá adoptar la Alcaldía para corregir las deficiencias de la construcción que afectaren a la salubridad o seguridad.

• Alteración de la ruina.

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar motivadamente, bien a través de criterios técnicos o bien porque el edificio esté en el catálogo municipal, la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en el plazo de seis meses las necesarias obras de conservación hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo. Cuando el municipio opte por esta operación, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondientes a la mitad del valor de las edificaciones excluido el suelo.

ART. 67. EXPEDIENTES DE RUINA. PROCEDIMIENTO.

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de la denuncia.

Los técnicos municipales y sus auxiliares, están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinosa.

Las solicitudes de declaración de edificio ruinoso, por parte del propietario, se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento.

ART. 68. RUINA INMINENTE.

Si la construcción se hallare en tal estado que permita apreciar anticipada y fundadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá a éstos de la necesidad del desalojo inmediato y del riesgo consiguiente, sin perjuicio de las medidas que podrá adoptar y aplicar el Ayuntamiento en garantía del interés público.

Cuando del expediente no resulten fundamentos bastantes para la declaración de finca ruinosa y sí sólo desperfectos susceptibles de normal reparación, que afecten además a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía, al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar tales obras en un plazo determinado.

La autoridad municipal ordenará, a costa del propietario, el apuntalamiento del edificio que lo precise, siempre que lo juzgue oportuno, a cuyo pago estará afectada la finca de que se trate.

ART. 69. EJECUCION SUBSIDIARIA.

Los actos de las Corporaciones locales son inmediatamente ejecutivos, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 51 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. El incumplimiento de éstos por los ciudadanos facultará a la Administración Local a la consecución del fin de éstos a través del procedimiento de ejecución forzosa o el de ejecución subsidiaria, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

Capítulo VI.- Condiciones de la edificación

ART. 70. CONTENIDO Y ALCANCE.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto determinar las condiciones generales de las edificaciones, e higiénico-sanitarias que regirán en el término municipal de Cetina sin perjuicio de las específicas que el Plan General establece para cada zona en suelo urbano y las que establezcan los distintos planes parciales y especiales que se aprueben definitivamente en desarrollo del planeamiento general.

Sección 1.ª - Condiciones de edificabilidad. Definiciones

ART. 71. APROVECHAMIENTO MEDIO.

El Aprovechamiento Medio de una unidad de ejecución se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

ART. 72. EDIFICABILIDAD.

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

El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá la totalidad de la superficie construida de las partes de los edificios, principales o secundarios situados en la parcela, según se determina en el apartado siguiente.

Mientras no se exprese lo contrario la edificabilidad se entenderá referida a la superficie neta de la parcela edificable (edificabilidad neta)

La edificabilidad bruta se entiende referida a la totalidad de la superficie de una parcela, unidad de ejecución u otro ámbito de suelo preestablecido, comprendiendo los terrenos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

ART. 73. COMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICADA.

A efectos del cálculo de la superficie edificada computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida:

—Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de semisótano, planta baja, entreplanta y plantas alzadas, a excepción de los semisótanos que cumplan las condiciones especificadas más abajo.

—Los aprovechamientos bajo cubierta, contabilizarán únicamente en las zonas de altura libre superior a 1,50 metros.

—Los cuerpos abiertos, volados o no, cubiertos, según las consideraciones que se establecen al definir la superficie construida.

No se incluyen en dicho cómputo los elementos siguientes:

—Patios interiores de parcela, cerrados o abiertos.

—Porches y accesos a garajes y portales en planta baja

—Cuerpos abiertos, volados o no, sin cubrir.

—Sótanos

—Semisótanos cuyo techo no esté situado a más de 1,20 metros de altura sobre la rasante de la acera en la fachada del edificio y que se destinen y vinculen registralmente a los usos comunes al servicio del edificio, de estacionamiento, cuartos de instalaciones, bodegas en vivienda unifamiliar y cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 6 m^2 por vivienda.

—Entrecubiertas destinadas a usos comunes al servicio del edificio: cajas de escalera, cuartos de instalaciones o cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 6 m^2 por vivienda, vinculados registralmente a dichos usos, siempre que los faldones cumplan las condiciones señaladas en las ordenanzas para permitir su construcción por encima de la altura máxima.

ART. 74. SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Se entiende por superficie construida la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto interiores como exteriores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

Los cuerpos abiertos, volados o no, balcones o terrazas, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados en tres de sus lados por paredes. Cuando se hallen limitados únicamente por uno o dos lados por paredes, se computará únicamente el 50% de su superficie, medida de la misma forma.

Superficie construida por vivienda es la que resulta para cada una de las viviendas, medidas en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de las dependencias comunes del edificio.

Superficie construida de locales de negocio es la que resulta para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que el apartado anterior.

ART. 75. SUPERFICIE UTIL.

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos u otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos verticales estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

En las viviendas y locales acogidos a protección oficial, se utilizarán los criterios de medición establecidos en la reglamentación aplicable a los mismos.

Sección 2.ª - Condiciones de la parcela. Definiciones

ART. 76. PARCELA.

Parcela es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo. Superficie de parcela o, abreviadamente, parcela neta, es la superficie que resulta de detraer a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

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

Linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras.

ART. 77. ALINEACIONES.

Son las líneas establecidas por el Plan General u otros instrumentos que lo desarrollen, o las definidas por las edificaciones existentes de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos, públicos o privados.

Son también alineaciones y, por tanto, limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada, cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

Son alineaciones oficiales las establecidas por el planeamiento en vigor, definiéndolas expresamente o recogiendo las existentes de hecho.

Son alineaciones no oficiales las existentes de hecho no recogidas por el planeamiento o las previstas en planos o normas no vigentes.

ART. 78. ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES.

Alineaciones y rasantes oficiales para las distintas vías públicas del término municipal de Cetina, son las que figuran en los planos de ordenación del suelo urbano del Plan General o las que, en lo sucesivo, se prevean o reajusten en los Planes parciales o especiales o los estudios de detalle que se redacten como ampliación o complemento de dicho Plan y sobre los cuales haya recaído aprobación definitiva de los Organismos Superiores que tengan atribuida tal competencia.

Son alineaciones las líneas establecidas por el Plan General u otros instrumentos que lo desarrollan, o aquellas definidas por las edificaciones existentes de hecho que separan los viales u otros espacios libres de uso publico, de los destinados a otros usos, bien sean públicos o privados, así como las líneas de fachada cuando vengan expresamente señaladas por el planeamiento en vigor.

Se entiende por rasante, el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que actúa como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Las alineaciones y rasantes oficiales son obligatorias para todos los ciudadanos que soliciten licencia de construcción, quienes no podrán edificar sin solicitar y obtener previamente sobre el terreno, las líneas de fachada y rasantes del suelo que les correspondan en virtud del planeamiento vigente que les sea de aplicación, las cuales serán señaladas por los Servicios Técnicos competentes del municipio.

ART. 79. LINEAS DE FACHADA.

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

Las líneas de fachada que resulten de la aplicación de las presentes ordenanzas, podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y volados en las condiciones que se establecen en las mismas.

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

• Fuera de línea: cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.

• En línea: si ambas coinciden.

• Retranqueados: si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

ART. 80. RASANTES.

Se entiende por rasante oficial la señalada en el Plan General o figuras de planeamiento que lo desarrollen, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas. Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

ART. 81. OCUPACION.

La ocupación máxima de la edificación en cada parcela puede definirse de acuerdo con los dos siguientes parámetros:

a) La superficie, en metros cuadrados, determinada por el polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

b) La fracción de parcela neta que puede ser ocupada por la edificación. Puede referirse a la totalidad de la edificación o a distintas plantas, en cuyo caso se especifican éstas.

Superficie ocupada es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos, cuerpos abiertos y construcciones bajo rasante en el interior de la parcela, y excluyendo los vuelos sobre la vía pública, y aleros y marquesinas que sobresalgan de los muros de fachada o medianiles.

A efectos del cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamiento, con régimen de utilización no lucrativo.

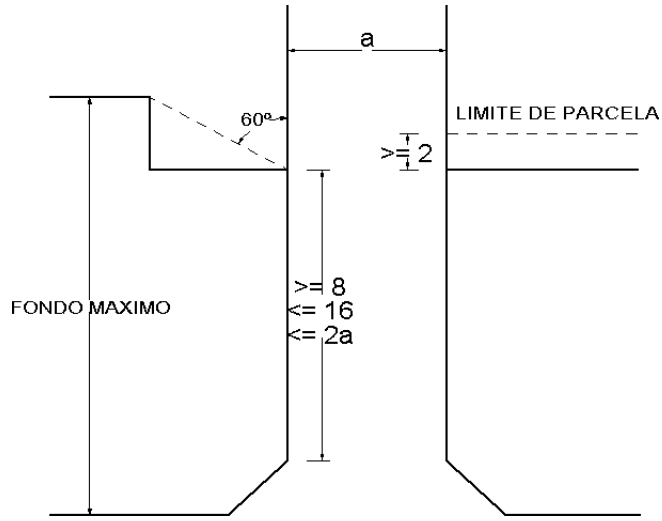
Superficie libre no edificable es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

ART. 82. FONDOS.

Fondo de la edificación es la distancia medida en perpendicular, desde la alineación oficial o la fachada exterior recayente a la calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recayente a un patio interior de parcela, de manzana o a otra calle.

Fondo máximo edificable es el límite máximo por encima del cual no puede edificarse aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

Fondo mínimo es aquel que puede ser edificado en toda la longitud de fachada y con la altura permitida, aunque ello suponga un coeficiente de edificabilidad u ocupación superior a los establecidos por las ordenanzas. En dicho caso no se permitirá el aprovechamiento de la entrecubierta.



Sección 3.ª - Condiciones de la edificación

ART. 83. PLANTAS.

El número de plantas de una edificación es el cómputo del número total de plantas, incluyendo las plantas de piso, planta baja y semisótanos cuya cara inferior de forjado de techo sobresalga más de 1 metro por encima de la rasante en el punto medio de la acera.

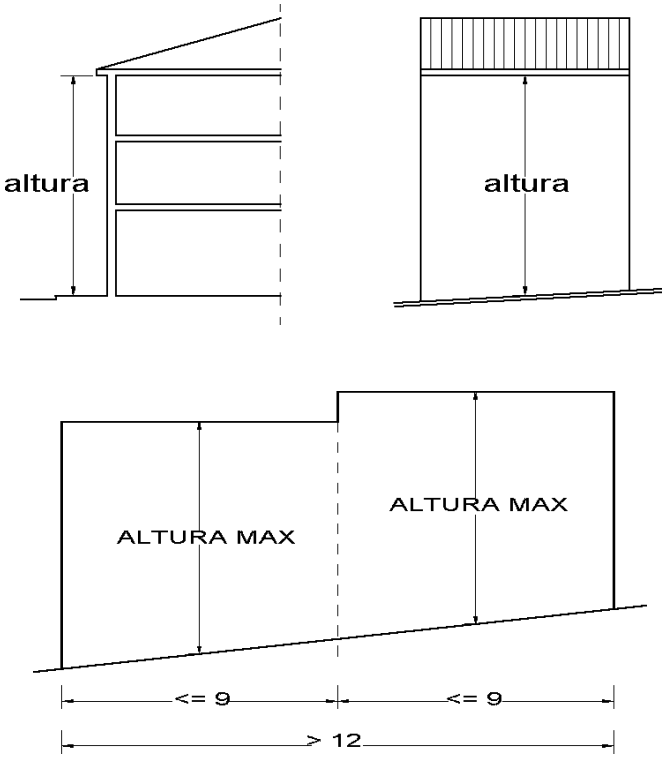
Altura libre de plantas es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo de la planta correspondiente que la delimita.

ART. 84. FORMA DE MEDIR LA ALTURA.

Altura del edificio en edificación residencial es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura en edificación residencial.

Altura del edificio en edificación industrial es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera, hasta el punto mas alto de la edificación industrial (cumbrera del edificio, o petos si se trata de una cubierta planta), incluyendo petos y elementos estructurales.

En ambos casos, esta altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.



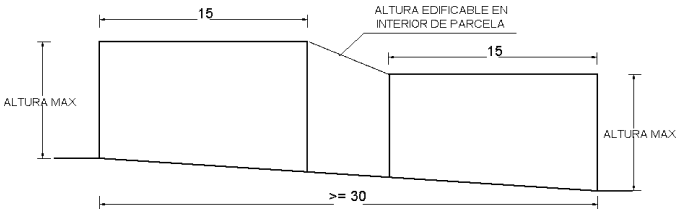
a) En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro no deberán superarse ni el número máximo de plantas ni la altura máxima. Si la pendiente de la alineación es tal que obliga a cambios de altura, siempre que la fachada tenga una longitud de más de 12 metros, deberá cambiarse el nivel de

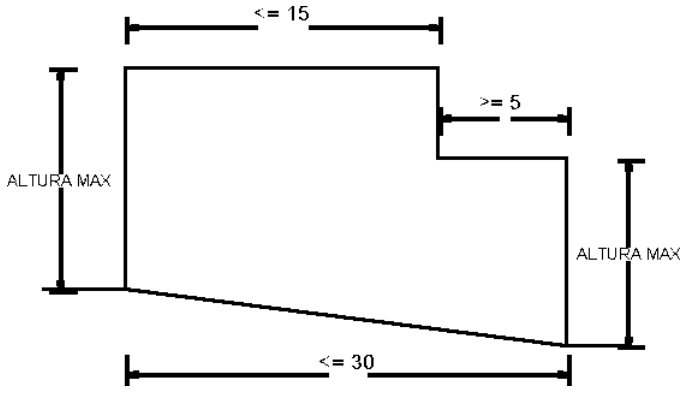
forjados en frentes de fachada menores o iguales a 9 metros, en ese caso, la altura se medirá en el punto medio de cada uno de los tramos.

Para edificaciones retranqueadas de linderos y alineaciones, el plano de rasante a considerar para el cálculo de la altura será el plano horizontal que pasa por la cota obtenida de la media aritmética de las cotas de rasante de los vértices de la ocupación del edificio. En el caso de solares en esquina, se aplicará esta norma en las dos fachadas, adoptándose como máxima la altura inferior de las resultantes.

b) En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o desigualmente edificadas se tomará en cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de 15 metros en el caso de la calle de mayor cota o altura máxima y 15 metros en el caso de la más baja. La línea que une estos dos fondos define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.

En caso de fondos menores de 30 metros, se mantendrá siempre un fondo mínimo de 5 metros en la rasante o altura más baja, disminuyendo si es necesario el fondo correspondiente a la más alta.





c) En solares en esquinas de calles con distinta altura reguladora, la altura del edificio se regula gráficamente en los planos de ordenación del suelo urbano, a escala 1/2000 ó 1/1000.

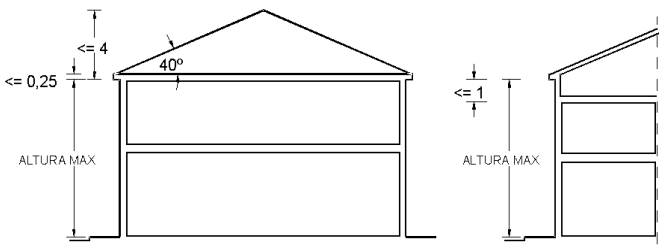
d) En solares que den frente a una plaza, placeta o similar, la altura máxima será la que corresponda a la calle de mayor ancho que concurra directamente a la plaza o espacio libre.

e) En calles de anchura irregular se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.

f) En manzanas con frente de fachada a calles cuyo lado opuesto no sea edificable (zonas verdes, etc.) o se rija por distinta ordenación, la altura será la correspondiente al ancho de la calle. Si no existiera calle interpuesta, regirá la altura mayor de las correspondientes a los dos frentes de manzana contiguos al de que se trate.

ART. 85. CONSTRUCCIONES ADMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.

Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:



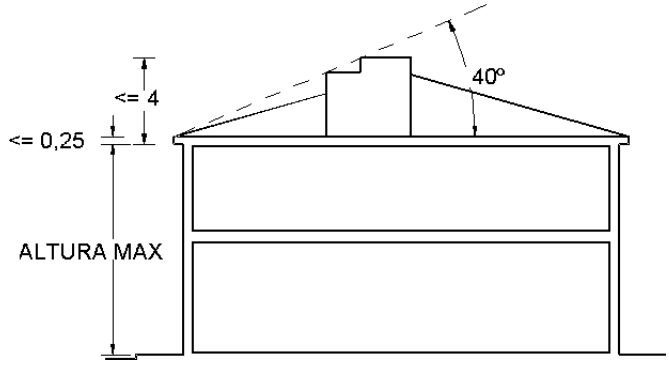
a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 40 grados, trazado desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 4 metros por encima de la altura máxima permitida. El borde inferior de la losa del alero coincidirá como máximo con el plano de altura máxima permitida, siempre que no se encuentre a más de 1 metro sobre la cara baja del forjado de la última planta. El borde superior del alero se encontrará como máximo 25 cm por encima del borde inferior de la losa.

b) El espacio comprendido por los faldones de la cubierta podrá destinarse a cuartos de instalaciones generales del edificio o a trasteros sin iluminación directa, sin que ello compute a efectos del cálculo de la edificabilidad total, aplicando las determinaciones expuestas en el artículo 73. Cada uno de los trasteros tendrá una superficie útil no superior a 8 metros cuadrados, y no existirá un número mayor de trasteros que de viviendas o locales en el edificio. Registralmente, no podrá vincularse más de un trastero por vivienda.

c) El espacio comprendido por los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en estas ordenanzas, en la última planta incluida en el límite de la altura máxima.

d) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 40 grados trazados desde los bordes superiores del alero de fachadas exteriores, interiores y patios, ni sobrepasar la altura máxima visible del edificio.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y antenas colectivas de TV y FM, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas Tecnológicas de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.



f) Se prohíben las pérgolas, toldos, o cualquier otro elemento de cobertura por encima de terrazas o cubiertas planas transitables.

ART. 86. ALTURAS DE PISO.

Los pisos destinados a habitación o servicios que exijan la presencia constante de personas tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros medida verticalmente de suelo a techo.

Se admitirán falsos techos en pasillos, vestíbulos, baños, despensas y trasteros que reduzcan la altura libre hasta un mínimo de 2,20 m. En el resto de piezas habitables de las viviendas se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no se sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

La planta baja, si se destina a vivienda, estará elevada al menos 30 cm sobre la rasante de la acera.

Se exceptúan de estas condiciones las viviendas existentes en el Casco Antiguo, que no puedan cumplirlas debido a su altura de techos, no quedando fuera de ordenación y pudiendo por tanto rehabilitarse en las mismas condiciones existentes. Si se derriba el edificio deberá cumplirse la normativa general.

ART. 87. SOTANOS.

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a superar la rasante de la acera en el punto medio de la fachada. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se estará a lo dispuesto en el artículo 84, tomándose el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima será de 2,50 metros libres medidos. En aparcamientos se permite la colocación de conductos de instalaciones que reduzcan la altura libre a 2,20 metros como mínimo, siempre que no estén situadas en zonas de paso.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso al que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará en las condiciones señaladas en el artículo 100 de estas Ordenanzas

ART. 88. USOS EN SOTANO.

Prohibidos:

—Los usos de vivienda, residenciales, servicios industriales, comerciales y espectáculos.

Compatibles:

—Aparcamientos

—Cuartos de instalaciones generales del edificio.

—Trasteros.

—Bodegas.

ART. 89. SEMISOTANOS.

Se entiende por semisótanos los locales que tengan su techo a un nivel situado entre 0 y 100 cm por encima de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente tomándose el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima cumplirá las mismas condiciones establecidas para los sótanos.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso a que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará de acuerdo con las condiciones señaladas en estas ordenanzas.

No computarán a efectos de la edificabilidad siempre que su techo no esté situado a más de 1,20 metros de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del edificio, y se vinculen registralmente a usos comunes al servicio del edificio como estacionamiento, cuartos de instalaciones, trasteros o similar. En los demás casos computarán a efectos de la edificabilidad.

ART. 90. USOS EN SEMISOTANOS.

Prohibidos: Los usos de vivienda, residenciales, oficinas e industriales.

Compatibles:

—Aparcamientos

—Cuartos de instalaciones generales del edificio.

—Trasteros.

—Bodegas en vivienda unifamiliar.

ART. 91. PLANTA BAJA.

Se entiende por plantas bajas los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de acera o a 0,60 metros como máximo por debajo de ésta en el punto medio de la fachada o resulten ser los primeros que se hallan por encima de la misma.

Los accesos públicos se realizarán desde la vía pública o pasajes públicos, mediante escaleras o rampas, siempre que se trate de accesos exteriores. Se garantizará la accesibilidad de minusválidos, siendo de aplicación las normas de diseño contenidas en la legislación vigente sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Los accesos públicos para uso comercial con venta directa al público serán independientes de los accesos de las viviendas.

ART. 92. USOS EN PLANTA BAJA.

Los permitidos por el Plan General para esa planta en la zonificación en la que se encuentre el edificio.

Para otros usos que no sean viviendas u oficinas se exigirá en estos locales una altura mínima de 2,80 metros libres, medidos desde suelo a techo o a falso techo si se proyecta, pudiendo reducirse esta altura hasta 2,20 metros en aseos, despensas y trasteros, y hasta un mínimo de 2,50 metros en un 20% de la superficie útil del local.

Si se destina a vivienda, se estará a lo dispuesto en el artículo 86.

ART. 93. ENTREPLANTAS.

En los locales en planta baja podrán construirse entreplantas a partir de 4 metros desde la línea de fachada y a cota superior a la rasante, con las siguientes condiciones:

• La superficie máxima ocupada por la entreplanta no superará el 40% de la superficie del local de planta baja al que pertenece.

• La altura mínima libre de la entreplanta será igual o mayor de 2,40 metros medidos desde suelo a techo o a falso techo si se proyecta. La altura libre del pavimento de planta baja a la entreplanta será de 2,50 m. Se permitirá reducir estas alturas a 2,20 metros siempre que el uso sea el de aseos, despensas o trasteros.

• Los usos permitidos serán los de los semisótanos, a excepción del aparcamiento. Se prohíben los usos que supongan la presencia permanente de público.

ART. 94. SALIENTES Y VUELOS.

En las fachadas se permitirán los siguientes salientes:

—Aleros

—Balcones y miradores.

—Cornisas y molduras.

—Marquesinas, rótulos y toldos.

El arranque de vuelo estará como mínimo a 3 metros sobre la rasante de la acera en el punto más alto de la misma.

Los vuelos máximos y mínimos de aleros, balcones y miradores se regulan en el artículo 41 del documento III: normas urbanísticas específicas.

No se permiten vuelos en patios de manzana.

Las cornisas y molduras se permitirán con saliente máximo de 10 cm y a más de 3 metros de altura.

El vuelo máximo de las marquesinas será la mitad de la anchura de la acera, hasta un máximo de 1,50 m. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 cm. El vuelo máximo de los toldos será la anchura de la acera.

La altura mínima de marquesinas, rótulos y toldos será de 3 metros medidos entre la rasante de la acera y la parte más baja instalada. En ningún caso habrá apoyos en la vía pública. Se respetarán las condiciones estéticas indicadas para cada zona de suelo urbano.

Los cuerpos salientes deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo, excepción hecha de los vuelos de alero que podrán recorrer toda la longitud de la fachada.

ART. 95. PATIOS DE PARCELA O DE LUCES Y PORTALES.

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a más de una vivienda o de zonas comunes, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un circulo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto de dicho patio, con un mínimo de 3 metros de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 3 m. Su superficie mínima será de 9 m^2.

Cuando no abran a dicho patio ventanas de cocinas dormitorios o salones, se cumplirán las anteriores especificaciones aunque se admitirá una superficie inferior a 9 m^2.

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a una sola vivienda, éstos deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un circulo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más elevado de dicho patio, con un mínimo de 2,50 metros de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 2,50 m. Su superficie mínima será de 8 m^2.

La altura del patio se medirá desde el nivel de pavimento de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la cara alta del forjado de la última planta de la edificación.

En caso de existir vuelos en los patios de luces, tanto de balcones como de aleros, éstos no podrán reducir las dimensiones mínimas expresadas en los párrafos anteriores.

Podrán establecerse mancomunidades de patio mediante documento público en el Registro de la Propiedad. Estos patios deberán cumplir todas las prescripciones anteriores relativas a patios. No podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Los portales de fachada tendrán una anchura mínima en fachada de 2,20 metros.

Sección 4.ª - Condiciones de los aparcamientos

ART. 96. APARCAMIENTOS: PROVISION DE PLAZAS.

Todo edificio de nueva planta, para obtener licencia, deberá contar con una dotación de aparcamientos obligatoria que no podrá ser inferior, salvo casos debidamente justificados que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para la concesión de la licencia, previo dictamen de los servicios técnicos municipales, a lo que a continuación se señala:

—Una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento.

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

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

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

El aparcamiento podrá situarse:

a) En el interior de la parcela

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

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

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

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

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

ART. 97. APARCAMIENTOS: NORMAS DE CONSTRUCCION.

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

• Garajes colectivos:

Accesos:

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

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

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

Accesos para peatones:

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

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

Dimensiones de las plazas de estacionamiento:

—La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, será de 2,20 metros de anchura y 4,50 metros de longitud mínima. La anchura podrá quedar reducida puntualmente por pilares o pasos de instalaciones hasta un mínimo de 2 metros.

—Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón, la longitud mínima se incrementará en 50 cm.

Dimensiones de los pasillos de circulación:

—Los anchos mínimos de los pasillos serán los siguientes:

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

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

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

Rampas:

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

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

—La meta de acceso de las mismas será de al menos 4 metros de fondo y 4% de pendiente máxima.

Ventilación:

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

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

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

Saneamiento:

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

• Garajes de viviendas unifamiliares:

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

—La superficie útil mínima será de 14 m^2.

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

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

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

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

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

Capítulo VII.- Condiciones higiénico-sanitarias y medioambientales de la edificación

ART. 98. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

En toda nueva construcción en suelo urbano deberá ejecutarse una acometida a la red de alcantarillado para las aguas residuales, quedando prohibida la evacuación a pozos ciegos, a acequias, fuentes, barrancos, ríos o directamente al nivel freático.

Cada finca deberá tener su red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo propietario.

Como principio general no se autorizará más que una acometida a cada finca. Unicamente podrán hacerse dos o más acometidas cuando se incluya adecuada justificación técnica para ello, en razón de las características especiales de la construcción o de la parcela.

La acometida general de aguas residuales contará con una arqueta general dentro del edificio y un ramal de acometida. La arqueta general se ubicará en el interior del edificio, en zona fácilmente accesible. Su tapa será practicable y su cierre hermético. En las parcelas de uso industrial esta arqueta obligatoria en la acometida de saneamiento servirá para control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

Si el efluente no cumple con las características de los vertidos admisibles en el alcantarillado municipal de acuerdo con lo descrito en el artículo 102 de las normas subsidiarias y complementarias de la provincia de Zaragoza, el propietario estará obligado a la depuración individual en la parcela.

• Condiciones de los proyectos de urbanización:

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red municipal de alcantarillado.

Con carácter general, y excepto en los casos en los que concurran circunstancias especiales, proyectos de urbanización deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Los pozos de registro tendrán un diámetro interior de 1,20 metros y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón H-175 ó superior in situ o prefabricados. Las tapas serán del tipo REXEL Ø 60 cumpliendo la norma EN-124/94. Se instalarán cada 40-50 metros ó cada 70 metros si el DN es mayor de 50 cm, en los inicios del ramal, puntos de quiebro (vertical u horizontal), puntos de reunión y cambios de diámetro. Quedará garantizada la estanqueidad tanto de la obra de fábrica, como de las uniones concurrentes, o bien, entre las uniones de los elementos modulares (caso de ser prefabricados). El acceso se garantizará mediante pates normalizados de varilla de acero recubierta de polipropileno y colocados con separación máxima de 30 cm.

2. Las tuberías podrán ser de:

—Hormigón: su diámetro mínimo será de 30 cm. Se recomiendan para diámetros superiores a 500 mm. Serán de la Serie C con cemento sulforresistente donde sea necesario.

—PVC: Su diámetro mínimo de 25 cm. Se recomiendan para diámetros hasta 50 cm. Serán del tipo color teja macizo para 4 atm. con junta elástica, clase 41 serie 5.

A ser posible, tendrán continuidad dentro de los pozos de registro.

3. Cámaras de descarga. Se sustituirán por un pozo de registro en cabecera que contará con una acometida de agua de 3/4" con llave de esfera.

4. Sumideros. Se construirán con solera y paredes de hormigón H-175 y tendrán una rejilla de fundición. Se colocarán a una distancia de unos 30 metros y se conectarán preferiblemente a los pozos de registro.

5. Acometidas. Cada finca deberá tener una sola salida de aguas pluviales y fecales, salvo en los casos en que haya red separativa que se instalarán dos salidas (una para fecales y otra para pluviales). El diámetro mínimo será de 20 cm para tubería de hormigón y de 16 cm para tubería de PVC (de iguales características que la tubería general). Se recubrirán siempre con hormigón. Dichas salidas contarán en la parte inferior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en un lugar común y lo más accesible posible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta y con un desnivel entre el 2 y el 8%, se acometerá a la red general de alcantarillado ó de pluviales por su parte superior y sin mermarle nada de su sección, ó bien se acometerá a un pozo de registro por su parte inferior.

6. Pruebas. Las tuberías se probarán con la zanja abierta y carga hidráulica bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales y del Concesionario del Servicio.

7. Aliviaderos. Se realizarán caso de considerarse necesarios a criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

8. La profundidad mínima de las tuberías será de 80 cm en aceras y 100 cm en calzadas, medidos en su cara superior.

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

10. Dimensionamiento.

Se justificará si la red es unitaria, separativa ó mixta, aunque se diseñará con carácter unitario siempre que sea posible. Su dimensionamiento abarcará tanto los caudales de aguas negras como los caudales de aguas pluviales, considerándose un período de retorno de diez años.

11.Trazado.

Cuando sea posible se proyectarán las redes bajo las aceras, pero siempre en lugares de fácil acceso. Su profundidad será la máxima posible en función del punto de evacuación, de las pendientes, y de la profundidad mínima exigida. Como mínimo estarán separadas 30 cm entre generatrices más próximas en horizontal y vertical con las redes de agua (siempre por debajo de ésta).

ART. 99. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES.

No se realizará el vertido de las aguas pluviales de los edificios directamente a la vía pública, salvo por autorización municipal expresa. Las bajantes de aguas pluviales podrán discurrir por el exterior de las fachadas hasta una altura mínima de 3 metros sobre la rasante, a partir de la cual deberán introducirse en el edificio.

ART. 100. EVACUACION DE HUMOS Y GASES.

Instalaciones de combustión:

Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 kcal/h, deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme al RAMINP, y comprobación previa a su funcionamiento.

Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero y normativa complementaria, además de lo establecido por la normativa en materia de control integrado de la contaminación.

Queda terminantemente prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

Dispositivos de evacuación:

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión u otras actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará al menos en 1 metros el punto de cubierta más alto del edificio propio o colindante en un radio de 15 metros. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras. Deberá separarse de éstas mediante material refractario que lo aísle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humo, efectuando dicha limpieza siempre que ello fuera necesario. Deberán asimismo instalarse obligatoriamente chimeneas en las mismas condiciones en talleres, hornos incineradores, industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación, establecimientos de hostelería, limpiezas de ropa y tintorerías, e instalaciones de pinturas.

Evacuación de gases:

En todas las piezas de viviendas o locales en las que puedan producirse gases u olores (cocinas, baños, despensas, cuartos de basuras, etc.), y no tengan ventilación directa al exterior, existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema patentado que garantice un perfecto funcionamiento. Dichos conductos serán independientes de los de evacuación de humos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

En las cocinas será obligatoria la disposición de conductos de ventilación, independientes de los de evacuación de humos y gases, a los que no podrán conectarse aparatos de extracción forzada de humos.

Con el fin de garantizar la evacuación de gases de los locales comerciales cuando se desconoce la futura ubicación en ellos de los cuartos a ventilar, se dispondrán conductos independientes de evacuación de gases hasta el techo de los locales comerciales, a razón de un conducto cada 100 m^2 de superficie útil del local.

Los vestíbulos de independencia, zonas de trasteros, etc., deberán disponer de ventilación adecuada según establece el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Aparatos de climatización:

Los aparatos de climatización en fachadas estarán a una altura mínima de 3 metros entre la rasante y la parte más baja del aparato, su vuelo máximo será de 30 cm y no sacarán al exterior humos o líquidos, que deberán ser recogidos interiormente.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,20 m^3/segundo, el punto de salida diste como mínimo dos metros de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical.

Si el volumen está comprendido entre 0,20 y 1 m^3/sg., distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en su mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 metros Si se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros, y estará provista de una rejilla de 45º de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m^3/sg., la evacuación deberá ser a través de chimenea en las condiciones establecidas para la evacuación de humos.

Su nivel sonoro máximo será el establecido para el uso industrial en cada zona.

Todo aparato ó sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo exterior.

La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de Co inferior a 30 ppm. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública ó espacio exteriores, ni constituir un elemento discordante con la composición.

Evacuación de Humos y gases:

Gases: En todas las piezas de viviendas ó locales que puedan producirse gases u olores, existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto colector y acometidas individuales, construidas con piezas prefabricadas, según sistema patentado que garantice el perfecto funcionamiento.

ART. 101. ELIMINACION DE BASURAS.

Evacuación de basuras:

En los edificios residenciales, de oficinas, equipamientos, etc. excepto en las viviendas unifamiliares, será obligatoria la disposición, en cada uno de los portales de acceso a los bloques de escalera en planta baja, de departamentos independientes para el alojamiento del cubo de basura.

Irán provistos de toma de agua y sumidero sifónico, estarán ventilados mediante conducto de ventilación independiente, y sus dimensiones se ajustarán a las prescripciones señaladas en la Norma citada.

Vertido de residuos sólidos:

Se prohíbe el vertido de residuos sólidos fuera de los vertederos y depósitos autorizados a tal efecto.

Se establece la obligatoriedad de poseer autorización municipal para el establecimiento de depósitos, vertederos y tratamientos particulares de residuos sólidos, con arreglo a la Ley 42/1975, de 19 de Noviembre y RAMINP, de 30 de Noviembre de 1961.

ART. 102. COMUNICACIONES VERTICALES EN LAS VIVIENDAS.

• Escaleras de uso común:

Anchura:

Hasta 12 viviendas: 1 metro.

De 12 a 32 viviendas:1,20 metros.

Numero de escaleras: Una escalera cada 32 viviendas o fracción

Peldaños:

Huella: anchura mínima: 0,27 metros libres

Tabica: altura máxima: 0,19 metros libres.

Número máximo de peldaños en cada tramo:16 peldaños

Rellanos:

La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera. Cuando existan puertas de acceso a viviendas, las mesetas tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

Ventilación e iluminación exterior:

En todos los edificios de 3 ó más plantas sobre rasante, será preceptiva la ventilación e iluminación exterior directa a fachada, patio de manzana o patio de luces, con tantos huecos como plantas, excepto la planta baja, con superficie mínima de la anchura necesaria de escalera.

En edificios de menos de 3 plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura, y en él será inscribible un círculo de 1,10 metros de diámetro.

• Escaleras de uso privativo:

En viviendas unifamiliares o en el interior de viviendas en dúplex, se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, así como escaleras interiores sin ventilación ni iluminación natural.

• Ascensores:

En todas las construcciones de nueva planta será obligatoria la instalación de ascensores según las NTE del Ministerio de la Vivienda cuando la altura máxima servida por escaleras supere los 10,75 metros Se instalará un ascensor por cada 15 viviendas o fracción.

ART. 103. AISLAMIENTO TERMICO Y ACUSTICO.

Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación. Además se estará a lo dispuesto a continuación:

El nivel de los ruidos en el medio ambiente interior transmitido por cualquier foco emisor, no superará los limites de 45 dB (A), entre las 8.00 y las 22.00 horas y de 30 dB (a), entre las 22.00 y las 8.00 horas, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o próxima.

En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Las actividades molestas situadas en edificios habitados que puedan considerarse como foco de ruido, deberán garantizar con otro recinto contiguo, mediante tratamiento de insonorización adecuado, un aislamiento acústico de 45 dB. durante el horario comprendido entre las 8.00 y las 22.00 horas y de 60 dB. si su funcionamiento esta comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

Con respecto al aislamiento térmico, se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

ART. 104. TENDEDEROS.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, bien sea hacia la vía pública o bien hacia un espacio exterior en la propia parcela (patio de parcela o de manzana).

En caso de que el tendido se realice hacia la vía pública, éste deberá estar protegido de vistas desde la calle, habilitándose tendederos cerrados con celosías, rejas, etc. que impida la visión directa desde la vía pública de la ropa tendida, a la vez que garantice su ventilación. Estos tendederos tendrán la siguiente superficie mínima:

• 3 m^2 en viviendas de superficie útil mayor de 60 m^2

• 2 m^2 en viviendas de superficie útil igual o inferior a 60 m^2

En aquellas viviendas situadas en el Casco Histórico en las que, de forma justificada, se demuestre la inconveniencia, por cuestiones estéticas, de plantear tendederos cerrados hacia el vial público, y no dispongan de un espacio exterior en el interior de la parcela (patio de parcela o de manzana) esta exigencia de protección de vistas podrá eximirse, pudiendo realizar el tendido de ropa en la zona inferior del balcón, con un tratamiento adecuadamente tamizado para ocultar de forma parcial la ropa tendida. En todo caso, en estos supuestos se tratará de que la vivienda cuente con algún espacio de la Comunidad de Propietarios en el que se puedan desarrollar las labores de tendido de ropa en un espacio exterior (patio interior, patio de manzana, terraza, etc.).

ART. 105. ENERGIAS MEDIOAMBIENTALES.

Se fomentará el empleo de energías renovables en las edificaciones sujetas a licencia en suelo urbano.

Se autoriza la colocación de placas solares en la cubierta de las edificaciones en todas las zonas del suelo urbano. En las áreas incluidas en Conjuntos catalogados, estas instalaciones no serán visibles desde la vía pública.

ART. 106. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

Al objeto de facilitar el acceso a los espacios públicos por parte de personas con minusvalías físicas que afecten a su aparato motor se indica a continuación unas normas mínimas, de obligado cumplimiento en todo el término municipal de Cetina, sin perjuicio de las que al respecto existan o puedan dictarse por parte de la Administración Autonómica o del Estado.

• Ambito de aplicación:

Las condiciones de accesibilidad que se indican en los apartados siguientes serán de obligatorio cumplimiento en todos los edificios e instalaciones que implique un uso público, tales como edificios docentes, culturales o recreati-

vos, religiosos, administrativos, asistenciales, deportivos, vías públicas o parques, siempre que su capacidad exceda de 50 personas.

• Accesibilidad:

En todas las edificaciones y espacios a que afectan las presentes normas tenderá a garantizarse una adecuada accesibilidad, entendiendo por tal la posibilidad de desplazamiento libre: de personas minusválidas, disfrutando del uso y función, de la edificación o espacio, de forma autónoma.

• Elementos constructivos:

Al objeto de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior se dispondrán, cuando así resulte necesario, los siguientes elementos:

a) Pasos y corredores: Tendrán una anchura mínima libre en todos sus puntos, de 1,80 metros.

b) Rampas: La pendiente máxima de estas será del 8%, salvo que el desnivel a salvar fuera inferior a 35 cms, en cuyo caso la pendiente no superará el 11%. Cada 10 metros de longitud de rampa deberá preverse un descansillo de dimensiones no inferiores a 1,50 ? 1,50 metros.

La anchura de la rampa será como mínimo de 1,10 metros cuando fuese de dirección única. En las de doble dirección la anchura mínima será de 1,80 metros salvo que su longitud fuere inferior a 3 metros en cuyo caso la anchura mínima será, igualmente, de 1,10 metros.

Toda rampa dispondrá de barandilla con un pasamanos situado entre las cotas más 0,75 y más 0,86, referidas a pavimento de rampa, y otros 15 cms. por encima del anterior. El perímetro de la rampa será antideslizante y preferentemente rugoso.

c) Escaleras: Será de directriz recta, prohibiéndose las de caracol y abanico, la anchura mínima será de 1,20 metros con peldaños de huella no inferior a 30 cms y altura de tabica no superior a 16 cms. Las gradas serán de perfil continuo sin resaltes ni aristas vivas y dispondrán, al menos en su canto de material antideslizante.

d) Ascensores: Cuando resultase obligatoria la instalación de aparatos elevadores, por el número de plantas a servir, o por no disponer de rampas estos responderán a las siguientes características:

—La cabina tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 1,40 metros de fondo por 1,10 metros de anchura.

—Las puertas serán telescópicas con hueco mínimo de paso de 0,85 metros y frente a ellas deberá existir un espacio libre de obstáculos de 1,50 metros por 1,50 metros.

—En el interior de cabina se evitarán alfombras u otros pavimentos no fijos. La botonera se dispondrá de tal modo que todos los pulsadores queden accesibles por personas sentadas en silla de ruedas. Finalmente, en uno cualquiera de los laterales de la cabina se instalará una barandilla a una altura de 0,90 metros del pavimento.

e) Aseos: En todos los edificios a que obligan las presentes normas se dispondrá al menos de un aseo para su uso por minusválidos. En estos cuartos de aseo existirán como mínimo un lavabo y un inodoro, las dimensiones serán tales que se pueda inscribir un círculo, libre de todo obstáculo, de 1,50 metros de diámetro. El acceso será mediante: puerta de hoja mínima 85 cm, con apertura hacia el exterior o corredera. El asiento del inodoro quedará a una altura de 0,45 a 0,50 metros, sobre el pavimento, la parte alta del lavabo no quedará mas alta de 0,85 metros Para una más fácil utilización del inodoro se dispondrá junto a él una barandilla asidero de altura entre 0,75 metros y 0,85 metros.

ART. 107. CONDICIONES DE VIVIENDA.

Vivienda exterior:

Toda vivienda tendrá condición de exterior debiendo de cumplir como mínimo una de las siguientes condiciones en una longitud de 3 metros, de la pieza habitable destinada a estancia:

a) Que dé frente a calle, plaza o jardín público.

b) Que dé frente a un patio interior o espacio privado, cuya anchura mínima permita inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

Programa y superficie mínima de vivienda:

Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación destinada a comedor-cuarto de estar, una cocina, un dormitorio para dos camas y un cuarto de aseo compuesto por, bañera, lavabo e inodoro. En total, ninguna vivienda tendrá menos de 60 metros cuadrados de superficie útil.

Dimensiones mínimas:

Las piezas principales de la vivienda tendrán las siguientes superficies mínimas:

—Comedor-cuarto de estar: 15 m^2.

—Cocina: 7 m^2.

—Cocina-comedor-estar: 21 m^2.

—Dormitorio de dos camas: 10 m^2.

—Dormitorio de una cama: 7 m^2.

Ventilación e iluminación:

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

En los cuartos oscuros y en los baños o aseos sin ventilación natural, deberá existir ventilación por medio de chimeneas que aseguren la renovación del aire.

ART. 108. CONDICIONES EN LOS LOCALES PUBLICOS.

• Ventilación e iluminación:

Los locales destinados a usos distintos del de vivienda, deberán estar dotados de ventilación e iluminación natural y/o artificial.

La ventilación e iluminación natural han de establecerse por huecos de fachada a vía pública, a espacios libres o a patios de parcela, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el apartado

La superficie de tales huecos no será menor de 1/10 de la superficie total de los locales utilizables por el público y los que exijan permanencia continuada de personal.

De no darse tales condiciones se exigirá ventilación e iluminación artificial que deberá garantizar al menos dos renovaciones del volumen de aire total del local por cada hora y nivel de iluminación acorde con el uso concreto del local y no menor, en ningún caso, de 60 lux.

Los locales destinados a almacén, o uso similar, que no impliquen permanencia habitual de personas, deberán estar dotados de sistema de ventilación, bien natural, bien artificial o forzada por medio de conductos-chimenea.

• Servicios sanitarios:

Los aseos y servicios sanitarios deberán ser independientes para cada sexo, salvo que el tipo de establecimiento no lo requiera a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, y hallarse claramente diferenciados con letreros indicadores. Las entradas se dispondrán de manera que sus interiores no se puedan observar desde lugares de paso o trabajo.

El aseo mínimo constará de lavabo e inodoro, debiendo existir entre el local que contenga a este último y la zona de paso otro interpuesto que podrá utilizarse para la colocación del lavabo. El compartimento del inodoro tendrá una superficie mínima, de 1,60 m^2, siendo su dimensión menor de 0,80 metros, al menos.

La ventilación se resolverá, bien directamente al exterior o bien según se establece en el apartado

El número de servicios se ajustará a la escala siguiente, dada en función de la capacidad o aforo de cada local. Si tal aforo no viniera prefijado por su amueblamiento u otras circunstancias se considerará una capacidad de una persona por cada metro cuadrado de superficie destinada al público.

• Capacidad inferior a 150 personas: Un lavabo, un inodoro y un urinario en aseo de hombres; Un lavabo y un inodoro en aseo de mujeres.

• Capacidad entre 150 y 300 personas: Dos lavabos, dos inodoros y dos urinarios en aseo de hombres; Dos lavabos y dos inodoros en aseo mujeres.

• Capacidad entre 300 y 500 personas: Dos lavabos, dos inodoros y cuatro urinarios en aseo de hombres; Dos lavabos y cuatro inodoros en aseo de mujeres.

A partir de esa capacidad se añadirá un aparato más, de cada tipo y en cada servicio, por cada 250 personas más, o fracción.

Capítulo VIII.- Condiciones de la edificación disconforme con el planeamiento en suelo urbano consolidado

Entre los edificios que se hubiesen erigido con anterioridad a la aprobación del Plan General y resultaren disconformes con sus determinaciones se distinguen estas dos clases de situaciones:

a) Los edificios que se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados por el planeamiento como viales, espacios libres o zonas verdes, o alberguen usos prohibidos por el planeamiento.

b) Los edificios cuya disconformidad resultara de otras determinaciones distintas de las referidas en el apartado anterior, o albergaran usos tolerados por el planeamiento.

ART. 109. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION.

Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación a) descrita en el apartado anterior se considerarán fuera de ordenación, y en ellos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. Esta limitación no impedirá, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

ART. 110. EDIFICACIONES NO AJUSTADAS A PLANEAMIENTO.

Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación b) descrita en el apartado anterior podrán ser objeto de las siguientes clases de obras:

a) Obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos o tolerados por el plan.

b) Obras de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene y,

c) Obras de incorporación de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento.

NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS DE CADA CLASE DE SUELO

Capítulo I.- Ordenanzas específicas del suelo urbano

Sección 1.ª - Criterios generales

ARTICULO 1. CONCEPTO.

Tendrán la consideración de suelo urbano:

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

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

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

ART. 2. CONDICION DE SOLAR.

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

ART. 3. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR.

1) Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.

2) No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.

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

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

ART. 4. CATEGORIAS DE SUELO URBANO.

El Plan General distingue entre las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

ART. 5. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. En concreto el suelo urbano no consolidado definido en el Plan General de Cetina se corresponde con alguno de los siguientes ámbitos grafiados en los planos de ordenación:

• Unidades de ejecución. Su ordenación pormenorizada queda reflejada en el anexo III.1, que se adjunta a este documento del Plan General. Las alineaciones y las zonificaciones quedan perfectamente definidas en los planos de ordenación. Con carácter general, deberán desarrollarse a través de un proyecto de Reparcelación y un proyecto de urbanización. La ordenación descrita en las fichas de ordenación podrá modificarse a través de la tramitación de un estudio de detalle, pero se deberán cumplir los objetivos y la zonificación establecida en las fichas de ordenación de la unidad.

• Sectores en suelo urbano no consolidado. Su ámbito queda definido en los planos del Plan General, pero su ordenación pormenorizada deberá definirse mediante la redacción y correspondiente aprobación de un Plan especial. Adicionalmente, deberán desarrollarse, con carácter general, a través de un proyecto de Reparcelación y un proyecto de urbanización.

En el desarrollo de las unidades de ejecución o Planes especiales, o en la redacción de estudios de detalle si se tramitan por iniciativa privada o pública, se garantizarán, en todo caso, los siguientes requisitos:

• Se mantendrá el porcentaje de superficie correspondiente a zona Verde y Equipamientos.

• Se mantendrá el porcentaje de superficie correspondiente a Viales.

• La edificabilidad total será la resultante de aplicar las zonificaciones a las parcelas netas resultantes, aunque esta pueda diferir ligeramente de la indicada (con carácter de aprovechamiento de referencia) en la ficha correspondiente, como resultado de la ordenación definitiva: fondos de parcela, geometría de las manzanas, etc.

• En el supuesto de que surjan variaciones de superficies debido a mayor precisión cartográfica a un ajuste justificado de los límites, en ningún caso el incremento de superficie del ámbito será mayor del 5%.

ART. 6. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Tendrán esta consideración todo el suelo urbano restante no incluido en la categoría de suelo urbano no consolidado.

ART. 7. OBLIGACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

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

b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

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

ART. 8. OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En este tipo de suelos los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

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

b) Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en cada unidad de ejecución.

c) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados al dominio público previstos en cada unidad de ejecución.

d) Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

ART. 9. ZONAS DEL SUELO URBANO DE USOS E INTENSIDADES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Cetina y califica el suelo urbano del núcleo de Cetina, en los siguientes tipos de zonas:

• Zona residencial de Casco Antiguo (RC).
• Zona residencial entre medianeras (RM).
• Zona residencial extensiva (RE).
• Zona industrial (I).
• Zona de edificación de servicios (S).
• Zonas de equipamiento (E).
• Zona de zonas verdes y espacios libres (V).

En cada una de estas zonas regirán los preceptos contenidos en los sucesivos apartados del presente título.

Las condiciones estéticas de la edificación en suelo urbano quedan reguladas en la sección 10.ª de este capítulo.

Sección 2.ª - Zona residencial de Casco Antiguo (RC)

ART. 10. TIPO DE ORDENACION (RC).

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, con fachada a la vía pública, debiendo abarcar la totalidad del frente de la parcela.

Regirán las condiciones estéticas, y de salientes y vuelos contenidas en la sección 10.ª de este capítulo.

ART. 11. CONDICIONES DE USO (RC).

Se permiten los siguiente usos:

Uso residencial: Vivienda unifamilar o plurifamiliar.

Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja.

Usos hostelería: Se autorizan bares, restaurantes y similares. Se prohíbe expresamente la instalación de discotecas, salas de baile y similares.

Oficinas: Despachos profesionales.

Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

Equipamiento.—Sin limitaciones.

Industrial.—Se autorizan exclusivamente talleres de carácter artesanal, con potencia instalada de 6 H.P., siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 35 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

Almacenamiento.—A excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

—Uso agrícola o ganadero.

—Uso industrial.

ART. 12. CONDICIONES DE VOLUMEN (RC).

Limitaciones de parcela:

La superficie mínima de parcela será de 100 m^2, y el frente de fachada mínimo se establece en 6 metros. Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU. Los edificios de nueva construcción reflejarán el parcelario existente mediante su diferenciación al exterior, bien sea por color, disposición de huecos, diferenciación de rafes, etc.

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

Ocupación:

La ocupación en plantas bajas podrá ser del 100% de la parcela. En plantas alzadas, la ocupación será como máximo del 75%, y no superará en ningún caso el Fondo Máximo edificable permitido.

Fondo edificable:

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras (con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 95 de la Ordenanza General de Edificación, en el interior de la propia parcela), y un retranqueo mínimo de 2 metros a linderos traseros de la parcela.

Se establece un fondo mínimo edificable de 8 metros.

Cubierta de la planta baja:

Si la planta baja se cubre con cubierta plana, ésta tendrá una altura máxima de 4 metros.

Si la planta baja se cubre con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 metros sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas) y el arranque de la pendiente estará separado de la fachada interior y el lindero trasero de la parcela un mínimo de 3 metros.

Edificabilidad:

Cálculo de la edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será la resultante del siguiente cálculo:

• Se superficiará la parte de la parcela neta que está dentro de los 10 metros de fondo se multiplicará por el coeficiente de 3 m^2/m^2.

• El resto de la finca (la porción situada más al fondo de los 10 m.) se multiplica por 1 m^2/m^2. La suma de ambas edificabilidades será la edificabilidad del solar.

Disposición de la edificabilidad

En la franja de los 10 metros se podrá poner la edificabilidad total correspondiente al solar, sin rebasar en ningún caso la altura máxima permitida.

Altura máxima:

Se fija en función de la anchura de la calle, de la forma siguiente:

En calles de menos de 6 metros: 7 metros.

En calles de anchura igual o superior a 6 metros: 10 metros.

Para los casos especiales: calles en pendiente, fincas que den a dos calles de distinta cota o diferente regulación de altura, solares en esquina, plazas o calles de anchura variable, etc.; se estará a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ordenanza General sobre forma de medir la altura.

Altura mínima: 3,50 metros, equivalentes a una planta (planta baja).

ART. 13. TRAMITACION DE DERRIBOS Y LICENCIAS (RC).

La tramitación de los proyectos de derribo, parcial o completo, o reforma de los edificios catalogados, los colindantes con ellos, y los incluidos en el área considerada como entorno de nivel monumental en el documento de Catálogo, definida en los planos de ordenación del suelo urbano, requerirá el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales (y de la Comisión de Patrimonio Cultural, en el caso de los inmuebles incluidos en el nivel de protección monumental), todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento del artículo 62 relativo a derribos y demoliciones de las ordenanzas generales.

Para las obras de nueva planta o cualquier actuación de reforma que afecte a una parte o la totalidad de las fachadas de los edificios, como demostración de que el nuevo edificio o el edificio rehabilitado se inserta correctamente en su entorno urbano, se aportarán, dentro de la Memoria Justificativa del proyecto, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., del edificio y de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos.

Los proyectos de reforma o habilitación de locales que impliquen actuaciones en fachada deberán incluir asimismo alzado de la totalidad del edificio, en el que se refleje su integración en el conjunto.

Sección 3.ª - Zona residencial entre medianeras (RM)

ART. 14. TIPO DE ORDENACION (RM).

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 15 metros, con fachada sobre la alineación de la vía pública, pudiendo abarcar o no todo el frente de parcela. En este segundo caso, el espacio o espacios libres podrán quedar limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela.

ART. 15. CONDICIONES DE USO (RM).

Regirán las mismas condiciones que para la zona residencial de Casco Antiguo (RC).

ART. 16. CONDICIONES DE VOLUMEN (RM).

Limitaciones de parcela:

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 100 m^2, con frente mínimo de fachada de 6 metros. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas y no pueda cumplirse este mínimo, se podrá autorizar excepcionalmente la construcción en superficies inferiores.

Limitaciones de posición:

Las edificaciones tendrán obligatoriamente sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones oficiales en todas las plantas.

En aquellas parcelas que por cuestiones de topografía o dificultad de acceso resulte difícil cumplir con la condición de alineación a línea de fachada y el resultado volumétrico de la edificación resulte inadecuado, esta circunstancia podrá eximirse, siempre y cuando exista un informe técnico justificado de inadecuación manifiesta de la ordenanza general para una parcela en particular.

Ocupación:

El área de movimiento u ocupación máxima de la edificación viene determinada por el polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

Fondo edificable:

En las plantas alzadas, se establece un fondo edificable máximo de 15 metros, con retranqueo mínimo de 3 metros a linderos traseros de la parcela.

El fondo edificable en la planta baja y plantas bajo rasante podrá ser el total del solar.

Edificabilidad:

La superficie máxima edificable de la parcela viene definida por el resultado de sumar las superficies de ocupación máxima permitida en cada planta.

Altura máxima:

Se fija en función de la anchura de la calle, de la forma siguiente:

En calles de menos de 6 metros: 7 metros.

En calles de anchura igual o mayor de 6 metros: 10 metros.

Número de plantas:

Se fija en función de la anchura de la calle, de la forma siguiente:

En calles de menos de 6 metros: PB+1

En calles de anchura igual o mayor de 6 metros: PB+2

Aticos: No se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial.

Vuelos y salientes: Se regulan en el artículo 41.

Sección 4.ª - Zona de vivienda extensiva (RE)

ART. 17. TIPO DE ORDENACION (RE).

La edificación se dispondrá libremente en la parcela, pudiendo también alinearse a vial. Si existe retranqueo a vial, éste será como mínimo de dos metros. Los retranqueos laterales serán como mínimo de dos metros. En todo caso, el espacio o espacios libres deberán quedar limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela.

En los terrenos incluidos en unidades de ejecución o, actuando por manzanas completas en el resto de los calificados con esta zonificación, podrán redactarse estudios de detalle y/o Planes especiales según las atribuciones y dentro de las competencias conferidas por la legislación urbanística, que señalen nuevas alineaciones y rasantes, corrigiendo o completando las establecidas por el Planeamiento, permitiéndose la creación de viarios o espacios libres privados de carácter peatonal en las manzanas. Podrá asimismo plantearse una nueva ordenación de volúmenes, admitiéndose en estos casos el retranqueo de la totalidad de la edificación con un fondo máximo de 5 metros.

ART. 18. CONDICIONES DE USO (RE).

Regirán las mismas condiciones que para la zona residencial de Casco Antiguo (RC).

ART. 19. CONDICIONES DE VOLUMEN (RE).

Limitaciones de parcela:

La parcela mínima deberá tener una superficie igual o superior a 150 m^2, con frente mínimo de fachada de 8 metros.

Ocupación:

El área de movimiento u ocupación máxima de la parcela por la edificación viene determinada por el polígono definido por la alineación exterior y la línea situada a dos metros de distancia de los linderos laterales, excepto en el caso de viviendas adosadas que ya existan en esta zonificación.

En todo caso, la ocupación máxima de cada planta no podrá exceder del 50% de la superficie de la parcela.

Limitaciones de posición:

La edificación se dispondrá libremente en la parcela, pudiendo también alinearse a vial. Si existe retranqueo a vial, éste será como mínimo de dos metros. Los retranqueos laterales serán como mínimo de dos metros.

Los cerramientos de la parcela al vial público tendrán el mismo tratamiento (materiales, composición de huecos, etc.) que la fachada al vial de la edificación residencial.

Podrán agruparse los edificios pertenecientes a dos o más parcelas contiguas, adosándolas por las medianerías comunes y suprimiendo, en este caso, el espacio libre correspondiente, siempre que estos edificios formen un conjunto arquitectónico homogéneo, de realización simultánea y la ocupación máxima del conjunto de las parcelas no sea superior al 50%.

Edificabilidad:

—1,6 m^2/m^2.

—No se establece Fondo edificable.

Altura máxima. Se fija en función de la anchura de la calle, de la forma siguiente:

—En calles de menos de 10 metros: < 7 metros.

—En calles de anchura igual o mayor de 10 metros: < 10 metros.

Número máximo de plantas: Se fija en función de la anchura de la calle, de la forma siguiente:

—En calles de menos de 10 metros: PB+1

—En calles de anchura igual o mayor de 10 metros: PB+2.

Vuelos y salientes: Se regulan en el artículo 41.

Sección 5.ª - Zona industrial (I)

ART. 20. TIPO DE ORDENACION. GRADOS (I).

20.1. Tipo de ordenación.

Este tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas totalmente por edificaciones e instalaciones industriales.

La posición de la edificación en la parcela se encuentra indicada en los planos de ordenación, que dibuja retranqueos obligatorios en aquellas parcelas cuya edificación debe adoptar estos retranqueos como línea de fachada obliga-

toria, para configurar de esta manera una línea de fachada continua, paralela al vial y liberando un espacio en la parte delantera de la parcela.

En estos casos, las parcelas deberán dotarse de un cerramiento adecuado, que se ajuste a las condiciones estéticas establecidas para los cerramientos. En este cerramiento podrán abrirse puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Si se trata de una actuación industrial que ocupa la totalidad de la manzana, éste cerramiento podrá suprimirse, optando por un espacio ajardinado abierto hacia el espacio público, que ofrezca mayor visibilidad a la edificación industrial.

ART. 21. CONDICIONES DE USO (I).

21.1. Uso principal.

El uso principal será en todas las parcelas el Industrial. Si se trata de actividades calificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se deberán adoptar las medidas correctoras pertinentes, por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos. En todo caso, se atenderán las limitaciones y compatibilidad de usos establecidas a continuación.

21.2. Usos compatibles.

Uso residencial: Unicamente se tolerará la construcción justificada de vivienda para el guarda, encargado o propietario, siempre que se adopten las medidas de aislamiento necesarias para garantizar la sanidad y seguridad de las mismas, y con un máximo de 1 vivienda cada 2.500 m^2 de parcela.

Uso comercial: Exposiciones comerciales sin venta al por menor al público.

Oficinas: Los que guarden una relación justificada con el uso dominante.

Equipamiento: Se permitirá la enseñanza de Formación Profesional que esté unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

Almacenamiento: Se tolerarán, excepto los peligrosos por inflamación o explosión.

Deshidratadoras: No se autorizan.

ART. 22. CONDICIONES DE VOLUMEN (I).

Limitaciones de parcela:. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:

• La superficie de parcela será igual o superior a 250 m^2.

• El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a doce (12) metros.

La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a doce (12) metros.

Separación a linderos. Se cumplirán las siguientes condiciones:

• En la zona Industrial, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales.

• Podrá retranquearse respecto al lindero posterior.

Posición de edificio respecto a la alineación exterior:

La edificación se adoptará a las alineaciones o a los retranqueos señaladas en la documentación gráfica del Plan.

Podrán establecerse retranqueos si la actuación comprende la totalidad de la manzana, o si se tramita un estudio de detalle que ordene la volumetría de una manzana completa y que vincule a las actuaciones posteriores. En estos casos, se fijará un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de la alineación señalada en planos.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, no pudiendo destinarse a depósitos o almacenamiento de materiales, vertido de residuos, etc.

Cuando las dimensiones de la parcela permitan para agotar el aprovechamiento permitido por el Plan la ubicación de naves en el interior y, por tanto, no sobre la alineación exterior, se deberá presentar estudio de detalle de la parcela en el que se ordenen los volúmenes creándose zonas de acceso a las naves. El propio estudio de detalle determinará la situación de las edificaciones y los retranqueos aplicables.

Ocupación:

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al 65% de la parcela neta.

Coeficiente de edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta se establece en 0,65 m^2/m^2.

Para el cómputo de la edificabilidad, se incluyen todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, no computando las entreplantas o altillos que pudieran construirse en el interior de las naves dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando sean diáfanos, no cerrados al interior y con destino de almacenamiento o similar.

Altura de la edificación:

La altura máxima edificable será de 11 metros, medidos de acuerdo con lo expuesto en el artículo 84 de las normas y ordenanzas generales.

Esta altura únicamente podrá superarse en aquellas instalaciones, chimeneas, conductos de ventilación, etc. cuya funcionalidad exija, de forma justificada, sobrepasar esta altura.

Por encima de las alturas máximas señaladas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

Número de plantas:

El número máximo de plantas será de dos, destinando la segunda a oficinas.

Podrá autorizarse planta baja con la altura máxima establecida para la totalidad de la edificación.

Altura mínima de pisos. La altura mínima de piso se fija en:

• Planta baja: 4 metros, salvo uso de oficinas en el que se permitirán 3 metros.

• Planta alzada: 3 metros.

Estacionamientos:

Se dispondrá en el interior de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 150 m^2 de superficie construida, su dimensión mínima será de 2,20 × 4,50.

Condiciones de los cerramientos:

Su tratamiento tendrá la mayor uniformidad posible, debiendo estar formados por los siguientes elementos:

• Un zócalo de obra de fábrica de color claro, preferiblemente blanco, o de hormigón visto, de un metro de altura.

• El resto del cerramiento se empleará una malla metálica, preferentemente cerrajería con despiece vertical hasta una altura máxima de 2,50 metros.

• En la parte interior de la parcela se plantará seto cerrado de tipo ciprés en toda la longitud del cerramiento.

Para las separaciones entre parcelas se permite la malla sobre postes metálicos.

ART. 23. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION INDUSTRIAL (I).

Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso característico industrial, cualquier nuevo edificio dispondrá de los muros de separación con los colindantes, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de 2 cm, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento correspondiente.

Dimensiones de los locales.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente la superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo, tendrán al menos un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Servicios de aseo.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada diez (10) trabajadores o fracción superior a diez (10), y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Circulación interior.

Las escaleras, pasos horizontales o rampas, tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros, cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; y de ciento veinte (120) centímetros, para capacidad superior.

Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela. Las operaciones de carga y descarga, así como las maniobras de vehículos y el tráfico interno propio del proceso productivo, se deberán realizar siempre dentro de la parcela.

Además de lo preceptuado en el presente artículo, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

Hidrante de incendios.

En los sectores industriales, como protección del área de parcela será obligatorio instalar en cada parcela al menos un hidrante por cada 15.000 m^3 o fracción de volumen edificado en la misma, y de tal modo que la distancia máxima entre hidrantes no sea en ningún caso superior a 80 metros, medidos por la acera.

Aguas negras

Las aguas negras procedentes de los edificios deberán verterse obligatoriamente a la red de alcantarillado.

Aguas pluviales.

Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canalones, limas y tuberías de bajada, que serán de material impermeable y capaces para recibirlas y conducirlas rápidamente sin que rebasen ni sufran detención ni estancamiento hasta los ramales correspondientes de la red inferior. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los canales y bajada de recogida de aguas en constante estado de perfecto funcionamiento.

Las entradas de los canales a los tubos de bajada estarán protegidas por una red que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas si no son llevados por conductos apropiados, al menos hasta 0,40 metros por encima de la cumbrera del edificio y 1,20 metros en cubiertas planas o de pequeña pendiente.

Deberá cumplirse la normativa vigente (Código Técnico de la Edificación), en todos los proyectos de edificación.

Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán la reglamentación vigente.

ART. 24. CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION INDUSTRIAL (I).

La composición y tratamiento de fachadas es libre, si bien se procurará la integración formal del resultado en el entorno.

Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo obtener calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables por los agentes atmosféricos.

Salientes.

No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas en las naves industriales, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros sobre la línea de fachada.

Condiciones de los cerramientos.

Su tratamiento tendrá la mayor uniformidad posible, debiendo estar formados por los siguientes elementos:

• Un zócalo de obra de fábrica de color claro, preferiblemente blanco, o de hormigón visto, de un metro de altura.

• El resto del cerramiento se empleará una malla metálica, preferentemente cerrajería con despiece vertical hasta una altura máxima de 2,50 metros, medidos desde la rasante de la acera.

• En la parte interior de la parcela se plantará seto cerrado de tipo ciprés en toda la longitud del cerramiento.

• Para las separaciones entre parcelas se permite la malla sobre postes metálicos.

ART. 25. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE (I).

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

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

Emisiones a la atmósfera:

Todas las industrias u otro tipo de actividad que tengan emisiones a la atmósfera cumplirán la reglamentación específica sobre el particular, que en la actualidad es la siguiente:

• Ley 38/1972 (BOE de 26-12-72) de protección del Ambiente Atmosférico, que establece las líneas de actuación para prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica.

• Decreto 883/1975 del Ministerio de Planificación y Desarrollo (BOE del 22-4-75) que desarrolla la Ley anterior.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg. por hora.

Vertidos de aguas residuales.

En relación a los efluentes líquidos de las actividades industriales recogidas en la Red Municipal, se indican las siguientes condiciones.

1) Vertidos prohibidos;

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

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

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interrelacionando 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 productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

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

• Formación de mezclas inflamables o explosivas.

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

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

g) Radionucléidos 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 evaluación de impacto.

2) Vertidos permitidos:

Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

pH: 5, 5-9, 5 (uds pH).
Temperatura: 40 grados Celsius.
Sólido en suspensión: 500 mg/l.
DBO (en O) 500 mg/l.
Aceites y grasas: 100 mg/l.
Fenoles totales: 5 mg/l.
Cianuros: 2 mg/I.
Sulfuros totales: 2 mg/I.
Hierro: 10 mg/l.
Arsénico: 1 mg/I.
Plomo: 1 mg/I.
Cromo total: 5 mg/l.
Cromo hexavalente: 1 mg/l.
Cobre: 2 mg/l.
Zinc: 5 mg/I.
Mercurio: 0,05 mg/I.
Níquel: 2 mg/l.
Cadmio: 0,5 mg/l.
Selenio: 1 mg/l.
Estaño: 2 mg/I.

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada calo los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

Ruidos.

Se permiten ruidos siempre que el control de emisión de ruidos no supere los 65 dbA diurnos ni los 50 dbA nocturnos en las zonas industriales en el núcleo urbano de Cetina.

En el resto de zonas industriales del término municipal se permiten ruidos siempre que el control de emisión de ruidos no supere los 75 dbA diurnos ni los 60 dbA nocturnos, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Sección 6.ª - Zona de servicios (S)

ART. 26. TIPO DE ORDENACION (S).

Este tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificaciones destinadas a servicios.

Para la concesión de licencias de edificación en estas zonas, será preceptiva la tramitación de un estudio de detalle y/o Plan especial de la manzana, dentro de las atribuciones y competencias que a los referidos instrumentos de planeamiento atribuye la legislación urbanística vigente. Estas figuras de planeamiento establecerán y reajustaran, en su caso, las alineaciones y rasantes, ordenando los volúmenes de conformidad con las ordenanzas de este Plan General.

El estudio de detalle y/o Plan especial no será exigible cuando el proyecto de ejecución de la edificación abarque la totalidad de la manzana y el grado de concreción del planeamiento sea tal, que haga innecesaria la redacción y tramitación de los citados instrumentos.

ART. 27. CONDICIONES DE USO (S).

El uso principal será el de servicios. A tal efecto, comprenderá los siguientes usos:

• Hoteles, hostales, bares, restaurantes, discotecas, salas de baile.

• Gasolineras, garajes y aparcamientos. estaciones de autobuses. centros logísticos

• Centros comerciales, tiendas.

• Servicios destinados a actividades de la Administración Pública, estatal, local o autonómica.

• Servicios urbanos referentes al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.

• Actividades funerarias (tanatorio, etc.).

• Servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de energía y agua, comunicaciones y evacuación de residuos.

• Almacenaje, distribución y venta de carburantes.

• Pequeñas industrias o talleres de reparación, con las limitaciones establecidas en las zonificaciones residenciales.

Se impide expresamente el resto de usos industriales.

Se tolerará, en los casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para ello, previo dictamen de los Servicios Técnicos Municipales, los establecimientos hoteleros y la construcción de vivienda para el guarda, encargado o propietario, siempre que se adopten las medidas de aislamiento necesarias para garantizar la higiene, salubridad y seguridad de las mismas, y de cualquier modo observando los límites de edificabilidad establecidos en el siguiente artículo.

ART. 28. CONDICIONES DE VOLUMEN (S).

Disposición de la edificación:

La edificación podrá tener fachada sobre la vía pública o retranquearse de la misma.

En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública. En este cerramiento podrán abrirse puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Si el espacio entre el edificio retranqueado y la vía pública se destina a facilitar las operaciones de carga y descarga o a permitir la entrada de vehículos pesados cuando la calle no tenga la anchura necesaria para estas maniobras, podrá suprimirse el cerramiento, siempre que el terreno reciba una pavimentación adecuada al tiempo de hacer la obra, y se conserve en buen estado y en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y libre de estorbos a costa del propietario.

Ocupación:

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al 65% de la parcela neta. Deberá garantizarse en el interior de la parcela el espacio necesario para aparcamientos, con una dotación mínima según lo establecido en el artículo 96 de la Ordenanza General referente a provisión de aparcamientos, cargas y descargas, y demás características inherentes a la actividad a instalar, justificándolo convenientemente.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta se establece en 0,65 m^2/m^2.

Altura máxima y mínima:

La altura de los edificios no podrá exceder de 12 metros ni de 3 plantas.

La altura mínima será de 4 metros.

Sección 7.ª - Zona de equipamientos (E)

ART. 29. EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACION (E).

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación; ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado.

A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento:

• Administrativo.
• Cultural.
• Religioso.
• Docente.
• Deportivo.
• Asistencial sociosanitario.
• Servicios públicos.
• Otros.

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

ART. 30. OBTENCION DE TERRENOS AFECTOS A EQUIPAMIENTOS PUBLICOS (E).

Los suelos destinados a usos de equipamiento público y que no sean de titularidad pública, no incluidos en una unidad de ejecución se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita, a cuenta de las unidades de ejecución que tengan exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable, si ello fuera posible.

En caso de aplicarse el instituto expropiatorio habrá de tenerse en cuenta la normativa aplicable al efecto.

Si los suelos destinados a equipamientos se encuentran incluidos en una unidad de ejecución, se obtendrán mediante los mecanismos de equidistribución y cesión que en ejecución de las mismas, señala la legislación urbanística de aplicación.

ART. 31. CONDICIONES DE EDIFICACION (E).

Sobre los suelos destinados a este uso, podrán construirse edificios con aprovechamiento equivalente al que resulta en la zonificación o zonificaciones circundantes, no estando sujetos al resto de las condiciones de volumen, uso y estéticas, ni al tipo de ordenación de dichas zonas. Podrá superarse la altura máxima establecida en dichas zonas con torres y torreones.

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un estudio de detalle y/o Plan especial, salvo cuando el proyecto de ejecución de la edificación abarque toda la manzana o área calificada como equipamiento, y el grado de concreción del planeamiento sea tal que haga innecesaria la redacción y tramitación de los citados instrumentos de planeamiento.

ART. 32. ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (E).

Su destino será el que su nombre indica, y no serán permitidas dentro de su área otras construcciones que las destinadas a la práctica del deporte.

Se tolerarán edificaciones para uso de oficinas, hostelería, vivienda del guarda, etc. que justificadamente complementen el uso dominante, con una edificabilidad máxima de 0,20 m^2/m^2.

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un estudio de detalle, salvo cuando el proyecto de ejecución abarque toda el área calificada.

Los edificios existentes en esta zona podrán destinarse a la instalación en ellos de un uso tolerado en esta zona. De otro modo, se someterán a las obligaciones señaladas en la sección 8.ª de este capítulo, relativa a las zonas verdes públicas.

Sección 8.ª - Zona verde (V) y zona verde privada (Vp)

ART. 33. LIMITACIONES DE USO.

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres: jardines, parques, etc., en los que está prohibida en principio toda edificación. El uso característico será el de espacios libres públicos o privados. Se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, zonas libres, aseos públicos y quioscos. Se permitirán los aparcamientos al aire libre y la construcción de instalaciones deportivas que no exijan una construcción importante sobre el nivel de rasante.

Las parcelas señaladas con la nomenclatura V serán espacios destinados a zonas Verdes públicas.

Las parcelas señaladas con la nomenclatura Vp se entenderán como espacios libres de uso privado.

En las áreas destinadas a zonas verdes públicas incluidas en unidades de ejecución, Planes especiales o sectores en suelo urbanizable, el tratamiento de las superficies pavimentadas, las especies arbóreas a emplear, el mobiliario urbano, y los criterios generales de urbanización se determinarán por los Servicios Técnicos Municipales previa consulta por los promotores de estos terrenos, con carácter previo a la redacción de los preceptivos proyectos de urbanización.

ART. 34. LIMITACIONES DE LA EDIFICACION EN ZONAS VERDES PUBLICAS.

La edificabilidad máxima será de 0,02 m^2/m^2 sobre superficie bruta.

La altura máxima de las edificaciones en zonas verdes públicas será de 6 metros, y el número se plantas no será superior a una (PB).

Las zonas ocupadas por pavimentación o construcciones no superarán en ningún caso el porcentaje del 20% del total de la parcela, destinándose el resto a zonas de tierra, engravillado, o de plantación de césped y arbolado.

ART. 35. LIMITACIONES DE LA EDIFICACION EN ZONAS VERDES PRIVADAS.

La edificabilidad máxima será de 0,02 m^2/m^2 sobre superficie bruta.

La altura máxima de las edificaciones en zonas verdes privadas será de 4 metros, y el número se plantas no será superior a una (PB).

Las zonas ocupadas por construcciones no superarán en ningún caso el porcentaje del 20% del total de la parcela.

Sección 9.ª - Zona de viario (Vi)

ART. 36. DELIMITACION (Vi).

Este tipo de ordenación corresponde a todos los espacios incluidos en suelo urbano que no han sido designados con alguna de las nomenclaturas de las zonificaciones descritas en este capítulo.

En algunos casos, para indicarlos expresamente, se han indicado con la nomenclatura Vi.

En las áreas destinadas a zona de viario y espacios peatonales incluidas en unidades de ejecución, Planes especiales o sectores en suelo urbanizable, el tratamiento de las superficies pavimentadas, la determinación de la sección-tipo de los viales, los materiales a emplear, y los criterios generales de urbanización se determinarán por los Servicios Técnicos Municipales previa consulta por los promotores de estos terrenos, con carácter previo a la redacción de los preceptivos proyectos de urbanización.

ART. 37. LIMITACIONES DE USO (Vi).

En esta zona no se permite ninguna construcción excepto las necesarias para el correcto funcionamiento del tráfico o de los servicios de infraestructuras necesarias para el servicio a la población.

En la documentación gráfica se adjuntan los tipos de sección recomendados para los proyectos de urbanización, que se redactarán en desarrollo de las unidades de ejecución delimitadas en el Plan.

ART. 38. SISTEMAS DE OBTENCION DEL SISTEMA GENERAL VIARIO (Vi).

Los suelos que integran el sistema general viario susceptibles de adquisición por parte del municipio se obtendrán de acuerdo a los siguientes procedimientos:

1. Por cesión gratuita para los tramos incluidos en las unidades de ejecución.

2. Por ocupación directa para los tramos adscritos a unidades de ejecución excedentarios, según se describe en las fichas correspondientes a cada unidad de ejecución en el anexo III.1.

3. Por expropiación para los supuestos en los que no se lleve a efecto ninguno de los sistemas anteriores.

4. Por cesión gratuita de la administración competente para los supuestos de cambio de titularidad de tramos de la red viaria.

Sección 10.ª - Condiciones estéticas de la edificación en suelo urbano

Dentro de los distintos entornos urbanos del término municipal de Cetina, dadas las distintas configuraciones y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que ten-

gan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes. Para ello serán de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones relativas a condiciones estéticas que figuran en esta sección.

ART. 39. CONDICIONES ESTETICAS EN EL CASCO ANTIGUO DE CETINA (RC).

En la zona de Casco Antiguo de Cetina (RC) serán de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones:

Fachadas:

Las fachadas serán planas, no presentando su superficie retranqueos parciales ni en planta baja ni en alzadas.

Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes, predominando el macizo sobre el hueco en las fachadas. A tal fin, los huecos de ventanas deberán tener una anchura igual o menor que la altura, mientras que los huecos de puertas balconeras deberán tener una anchura igual o menor que 2/3 de la altura. De disponerse terrazas abiertas a la vía publica, sus huecos en el plano de fachada deberán cumplir las condiciones establecidas para las ventanas.

Los huecos en planta baja y soportales, deberán tener una anchura igual o menor que la altura, excepto en las entradas a garaje en las que el cumplimiento de la anchura mínima impida el cumplimiento de este apartado.

Se permite únicamente la utilización de los siguientes materiales en fachadas, de forma única o en combinación:

• Fábrica de ladrillo caravista cerámico de aspecto tradicional, con rejuntado de mortero en color claro.

• Revestimiento de enfoscado de mortero monocapa de colores claros o blanco

• Revestimiento de mortero de cal en colores claros o blanco

El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

Galerías y balcones:

En edificios de tres o más plantas se permitirán las galerías corridas en la última planta. Se entiende por galería el acristalamiento de al menos el 80% de la longitud de fachada, con separaciones de huecos de espesor menor de 50 cm.

Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales, y tendrán el vuelo máximo permitido en cada zonificación, con un espesor máximo de la losa de 15 cm.

Plantas bajas:

En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada. Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas exclusivamente en estructura y paredes provisionales sin enlucido o revoco.

Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas, con material de cubierta de tonos claros, teniendo en general las máximas pendientes en sentido perpendicular a las fachadas.

Las cubiertas deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública, de 15 cm de espesor máximo de losa por encima de la altura máxima, y 30 cm de vuelo mínimo.

Los tejados serán de teja en colores claros. Queda expresamente prohibido el uso de pizarra, teja negra o planchas de fibrocemento.

Podrán habilitarse terrazas accesibles en cubierta únicamente en edificios singulares de equipamiento, siempre que se garantice la no visibilidad de dicha terraza desde la vía pública. En todo caso deberán disponerse cubiertas en las condiciones señaladas en el párrafo anterior en una profundidad mínima de 2 metros, pudiendo el resto cubrirse con cubierta plana.

No se permiten los antepechos, sean macizos o diáfanos, en fachadas, por encima de la altura máxima.

Rótulos publicitarios:

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.

Para la instalación de rótulos deberán utilizarse materiales y diseños tradicionales, requiriéndose el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Queda prohibida la colocación de carteleras publicitarias.

ART. 40. CONDICIONES ESTETICAS EN EL RESTO DE ZONAS RESIDENCIALES.

En el resto de zonas, se respetarán las siguientes determinaciones relativas a materiales de fachadas y cubiertas:

En todas las zonas del núcleo de Cetina, excepto en la zona de equipamientos, Servicios o Industrial, será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30º.

En cubiertas, se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de pizarra, fibrocemento y chapas lacadas.

En las fachadas podrá utilizarse ladrillo caravista o paramentos de mortero monocapa o enfoscados pintados, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de hormigón.

En la zonificación RM, el tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

ART. 41. SALIENTES Y VUELOS.

Se regirán por lo especificado en el artículo 94 de las ordenanzas generales, relativo a salientes y vuelos, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

En la zona de Casco Antiguo (RC) será obligatoria la construcción de aleros en las fachadas, con un vuelo máximo de 30 cm. Los balcones tendrán asimismo un vuelo máximo de 30 cm.

En las zonas RM y RE también serán obligatorios los aleros, con un espesor máximo de losa de 25 cm.

El vuelo mínimo de aleros y balcones en estas zonas será de 30 cm, siendo su vuelo máximo de:

—Calles de anchura inferior a 8 metros 0,40 metros.

—Calles de 8 metros o superior, sin llegar a 12 metros 0,50 metros.

—Calles de 12 metros o superior, sin llegar a 15 metros 0,65 metros.

—Calles de 15 metros o superior sin llegar a 20 metros 0,80 metros.

—Calles de 20 metros o superior. 1 metros.

Para los casos especiales: solares que den frente a plazas, espacios públicos o calles de anchura variable, etc., se aplicarán las consideraciones que se establecen en las ordenanzas generales para la regulación de la altura máxima.

El vuelo máximo de aleros y balcones en la zona RE será de 0,65 metros.

En patios de manzana no se permiten vuelos.

Miradores:

Unicamente se permite la construcción de miradores cerrados en las zonas RM, en las calles de anchura igual o superior a 12 metros El vuelo máximo de los balcones será de 0,50 metros, sin perjuicio de que se permita la conservación o rehabilitación de los miradores existentes en otras zonas.

En cada una de las fachadas de un determinado edificio, la superficie ocupada por los miradores de esa fachada no podrá ser superior al 40% de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la línea horizontal situada a 3 metros sobre la rasante y la del alero del edificio.

Los miradores se construirán con materiales ligeros tales como madera, forja, perfilería de hierro o aluminio, cristal, etc.

ART. 42. CERRAMIENTOS.

En las zonificaciones Casco Antiguo (RC) y Vivienda entre Medianeras (RM) deberá existir cerramiento en la fachada a la vía pública. El cerramiento en estos casos deberá ser de fábrica, del mismo material que la fachada de la edificación principal, de tal forma que se entienda la manzana como una entidad homogénea. Se permite una altura máxima de 3 metros.

En el resto de zonas (Vivienda Extensiva, RE), el cerramiento, de disponerse, deberá ser en principio diáfano, con reja (de altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera) apoyada sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro. Cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, de similares acabados que la fachada principal, éste no podrá tener una altura superior a 2 metros sobre la rasante de la acera, y podrá rematarse con un cerramiento de reja de 0,5 metros de altura máxima sobre el cerramiento.

En el caso de cerramiento diáfano o inexistente, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuadas a su uso.

En los barrios de colonización se permite dejar los terrenos sin edificar en fachada sin ningún tipo de cerramiento. En este caso y en el de cerramiento diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuadas a su uso.

ART. 43. PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO.

Cuando la edificación sobre la línea de fachada tenga al descubierto una o dos paredes laterales, estas deberán recibir un revoco apropiado, a no ser que sean de fábrica a cara vista.

ART. 44. CONDICIONES ESTETICAS EN LOS INMUEBLES CATALOGADOS.

En los inmuebles incluidos en el Catálogo de la edificación (documento núm. IV) se describen algunas condiciones estéticas específicas, que complementan los requisitos establecidos para las zonas en las que se ubican cada uno de los edificios catalogados. Adicionalmente, deberán cumplirse los requisitos establecidos para los inmuebles incluidos en los conjuntos de interés ambiental y en los entornos de protección de los bienes incluidos en el nivel monumental.

Condiciones estéticas aplicables en los entornos de protección de los bienes incluidos en el nivel de protección monumental

En los entornos de la Iglesia Parroquial y del Castillo, que se delimitan en los planos de ordenación, serán de aplicación las condiciones estéticas de la zona de Casco Antiguo (RC), con los siguientes requisitos adicionales:

• El material de cubierta será obligatoriamente teja curva cerámica en colores claros. Se recomienda la reutilización de teja existente.

• Se recomienda la construcción de aleros de ladrillo (rejola) a la manera tradicional (en esquinilla o en hiladas horizontales), o bien construidos mediante hiladas combinadas de teja curva y de ladrillo.

Cualquier intervención en los edificios incluidos en estos entornos requerirá un informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio de Zaragoza, para garantizar la preservación de los valores patrimoniales.

Capítulo II.- Suelo no urbanizable

Sección 1.ª - Disposiciones generales

ART. 45. DEFINICION.

El suelo no urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, este Plan General

considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

• Estar sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones, o servidumbres para la protección del dominio público.

• En razón de sus valores agrícolas, forestales, o ganaderos, o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o a la existencia de riquezas naturales y arqueológicas.

• Presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico.

ART. 46. DESTINO.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en la regulación del régimen de aprovechamientos en éste tipo de suelos.

En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de la Ley Urbanística de Aragón, sin que en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

ART. 47. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

En virtud de lo que dispone el apartado 18 del artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a licencia, además de los que se especifican en los apartados 1 al 17 del citado artículo, los siguientes actos:

• Extracciones de áridos, gravas, arenas, y cualesquiera otros materiales, del suelo o el subsuelo, con independencia de otras normativas y condicionados que sean susceptibles de aplicación a estas actividades.

• Divisiones, parcelaciones o reparcelaciones de fincas sobre las que en todo o en parte pese alguna carga registral derivada de estas mismas ordenanzas en lo referente a parcelas mínimas u otros extremos.

• Talas de árboles que no formen parte de plantaciones regulares de carácter comercial, aún cuando aquellos no constituyan masa boscosa. Es por ello aplicable este apartado a árboles frutales, ornamentales o de sombra ubicados en caminos, márgenes de ríos o acequias, lindes y ribazos, espacios abiertos, huertos, etc. Los técnicos municipales certificarán la absoluta necesidad de la tala, y el solicitante se comprometerá a plantar un número de árboles doble al de los talados, ya sea en sus lindes o propiedades, ya sea en los suelos públicos que el Ayuntamiento señale.

• El tendido de líneas de transporte: Eléctricas de alta, media y baja tensión, telefónicas, gaseoductos y oleoductos, canales, acequias y tuberías de conducción de agua, postes y antenas repetidoras, etc.

• Cuales quiera otros actos que constituyan cambio de uso o de la morfología del territorio.

ART. 48. INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

Con independencia de la parcela mínima agrícola señalada por el Ministerio de Agricultura, o la Diputación General de Aragón, serán indivisibles:

• Las parcelas que, edificadas atendiendo a estas ordenanzas, estén vinculadas a la edificación en su totalidad o en la parte correspondiente de su superficie.

• Las parcelas que, edificadas o no, hayan agotado su capacidad edificatoria por vinculación a una edificación situada en parcela distinta en los términos previstos en estas ordenanzas.

En los supuestos previstos en este artículo las licencias de edificación que vinculan superficies determinadas, sean de parcelas continuas o discontinuas, se comunicarán al Registro de la Propiedad en base al artículo correspondiente de la Ley del Suelo vigente para su constancia en la inscripción de la finca o fincas afectadas.

ART. 49. RESTITUCION PAISAJISTICA.

Con independencia de lo que al respecto ordene la legislación de minas (o, en el caso de extracciones en cauces públicos, la Comisaría de Aguas del Ebro), la solicitud de licencia para cualquier actividad extractiva deberá ser acompañada de un proyecto que recoja fielmente la restitución paisajística, implantación de arbolado, creación de balsas artificiales, etc., que se llevará a efecto una vez finalizada la actividad. Salvo en lo que dicte alguna norma de rango superior, este proyecto se solicitará así mismo a cuantas actividades extractivas se estén dando en el término municipal en el momento de aprobación del PGOU.

El Ayuntamiento podrá exigir a los solicitantes de licencia cuantas garantías estime convenientes que aseguren el obligado cumplimiento de esta norma.

ART. 50. CATEGORIAS.

El suelo no urbanizable del Plan General de Cetina delimita y ordena los suelos no urbanizables en dos categorías:

—Suelo no urbanizable de especial protección.

—Suelo no urbanizable genérico.

50.1 Suelo no urbanizable de especial protección.

Constituye el suelo no urbanizable de especial protección los terrenos que el presente Plan General incluye en esta categoría:

—Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los Planes de ordenación de los recursos naturales (PORN) o la legislación sectorial;

—En función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

—En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, paisajístico, ecológico, arqueológico o para la conservación del patrimonio natural y cultural. - En razón a graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o cualquier otro riesgo natural que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

En función de las características anteriores, aptitudes y destino principal del territorio clasificado como suelo no urbanizable de especial protección en el municipio de Cetina, se han dividido las zonas de acuerdo a los siguientes criterios de ordenación:

a) Suelo no urbanizable de especial protección Ecológica.

Se subdivide a su vez en:

a.1. Espacios de Ribera (SNUble-R).

a.2. Espacios forestales (SNUble-F).

b) Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística.

b.1. Protección paisajística del entorno del núcleo de Cetina (SNUble-PN).

c) Suelo no urbanizable especial protección sectorial.

Se subdivide a su vez en:

c.1. Patrimonio cultural

c.2. Red viaria

c.3. Vías pecuarias

c.4. Otras infraestructuras:

Telefonía.

Red de energía eléctrica de alta tensión.

50.2 Suelo no urbanizable genérico.

Constituye el suelo no urbanizable genérico los terrenos que son objeto de protección por sus especiales características ambientales, agrícolas y paisajísticas, pero en grado menor que los suelos clasificados como suelo no urbanizable especial.

Sección 2.ª - Suelo no urbanizable de especial protección ecológica

ART. 51. ESPACIOS DE RIBERA.

51.1. Delimitación.

El municipio de Cetina es atravesado por el cauce fluvial del río Jalón, y del río Henar. En los planos de ordenación del suelo no urbanizable, se delimitan a escala 1/20.000, las zonas designadas como suelo no urbanizable de especial protección de "Espacios de Ribera", que se corresponde con las riberas de los ríos Jalón y Henar y las zonas de huerta de sus vegas, distinguiéndose las siguientes zonas:

—Zona de vega: es la franja de terreno influenciada por el río, de anchura reflejada en planos.

—Zona fluvial: es la franja de 100 metros de anchura comprendida a ambos lados de los ríos.

—Zona de Dominio Público Hidráulico: es la franja de anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce, al objeto de preservar la servidumbre de paso.

Además de los espacios delimitados en planos, la presente normativa es de aplicación en las siguientes bandas de suelos:

• Franja comprendida a 50 metros, a ambos lados, de los canales y acequias principales del término municipal.

• Franja comprendida a 15 metros, a ambos lados, del resto de acequias del término municipal.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

51.2. Régimen en las zonas de vega.

Comprende los regadíos vinculados a las huertas de los ríos Jalón y Henar.

Por su acusado valor agrario y paisajístico la capacidad de construir, aunque no excluida, debe ser muy restringida, interfiriendo mínimamente con las explotaciones agrarias o la organización del paisaje. Así, y con excepción de las edificaciones e instalaciones de utilidad social que hayan de emplazarse en esta categoría de suelo, el único uso autorizado en este suelo es la explotación agropecuaria, con las edificaciones ligadas directamente a ellas. Estas edificaciones podrán ser exclusivamente las siguientes, y en tanto se cumplan las condiciones que se marcan para cada una de ellas:

• "Casetas", "Cabañas" o Edificios agrícolas de aperos: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 59.

• Vivienda agrícola unifamiliar aislada aneja a la explotación: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 60.

• Almacenes agrícolas, vinculados a la explotación o a las viviendas agrícolas aisladas: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 61.

• Construcciones ganaderas: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 62.

• Instalaciones deportivas al aire libre: campos de fútbol, piscinas, etc. Si se trata de iniciativa pública, y con un índice de edificabilidad que no supere en ningún caso el de 0,05 m^2t/m^2.

51.3. Regulación de usos en la zona fluvial.

Serán usos permitidos los siguientes, sin perjuicio de la obtención de las preceptivas autorizaciones administrativas:

• Usos de interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural.

• Cultivo agrícola.

• Usos forestales orientados a la mejora y conservación de la vegetación existente, su regeneración y repoblación. El Ayuntamiento establecerá un programa de forestación y mejora ambiental de las áreas recogidas que sean de dominio público.

• Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

En esta zona, son usos autorizables, con carácter excepcional, los siguientes:

• Construcciones: Excepcionalmente, podrán construirse obras de ingeniería civil para aprovechamientos hidráulicos o hidroeléctricos, así como ciertos amueblamientos mínimos de recreo en espacios. Cualquiera de las edificaciones y construcciones guardará las debidas proporciones en cuanto a tamaño, formas y materiales, con el espacio en que vaya a ubicarse. Además, las instalaciones deberán ser rodeadas de arbolado con una densidad tal que queden disimuladas a la vista entre la masa arbórea.

• Extracción de áridos. Se permitirá la extracción de áridos en los tramos del río Jalón, con sujeción a la normativa vigente de Evaluación de Impacto Ambiental en su caso, y a la Restauración del espacio natural afectado por dichas actividades, en los términos del Real Decreto 2994/1982, de 15 de Octubre. Ello sin perjuicio de la preceptiva licencia municipal de actividad.

• Se permite el establecimiento de áreas recreativas de bajo impacto, siempre que no impliquen un uso superior a 100 usuarios/Ha.

En esta zona, son usos y actuaciones prohibidas los siguientes:

• Todo tipo de edificación en una banda de 100 metros a ambos lados de la lámina de agua de los ríos, salvo en aquellos suelos que estuvieran clasificados como urbanos o urbanizables.

• El uso de estas áreas como lugares de contención, almacenamiento y vertido de residuos sólidos.

• La construcción de instalaciones ganaderas.

• La construcción de viviendas y casetas agrícolas.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico:

"Artículo 9. 1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

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

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

2. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.º de la Ley de Aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, Autonómica o Local.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al Organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública, y el de audiencia a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser publicada, al menos, en el "Boletín Oficial" de las provincias afectadas.

3. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.

Artículo 10. 1. Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido (art. 7 de la LA).

2. La realización de los citados trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del organismo de cuenca en el plazo de un mes, al objeto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición.

Artículo 11. Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se regirán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas, se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente (art. 8 de la LA)."

51.4. Régimen en zonas de dominio público hidráulico.

Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros 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 de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia del cauce, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento, entre otras.

Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el artículo 24 del texto refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio.

Deberá requerirse la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca para la captación de aguas mediante la apertura de pozos o vertido directo o indirecto de residuales al cauce, cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

ART. 52. ESPACIOS FORESTALES.

52.1. Delimitación

Se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección forestal aquellos ámbitos delimitados en el plano núm. O.1 "Clasificación del suelo en el término municipal", a escala 1/50.000, con la designación (EF).

La mayoría de estos terrenos se corresponden con Montes de Utilidad Pública. En estos Montes, aun cuando algunos de ellos sean propiedad del Ayuntamiento de Cetina, la gestión corresponde a la Diputación General de Aragón, según RD 1410/1984, de 8 de febrero, de la Presidencia del Gobierno, por el que se traspasan las competencias, funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de conservación de la naturaleza. Con carácter adicional, regirán las condiciones descritas en los artículos siguientes, para cada una de las zonas identificadas.

52.2. Regulación de usos.

Serán usos permitidos los siguientes, sin perjuicio de la obtención de las preceptivas autorizaciones administrativas:

• Usos forestales orientados a la mejora y conservación de la vegetación existente, su regeneración y repoblación. El Ayuntamiento arbitrará un programa de repoblación forestal para todas aquellas zonas aquí incluidas que no cuenten con arbolado o éste se halle seriamente mermado.

• Explotaciones agrarias.

• Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

En esta zona, son usos y actividades autorizables, con carácter excepcional, requiriendo una tramitación específica en cuanto a la presentación de un Análisis de Impacto Ambiental y un Análisis de Impacto Visual, los siguientes:

• Usos de interés público y social

• Talas: No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

• Tendido de líneas y parques eólicos: Las Instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica y sus instalaciones complementarias, se justificarán en cada caso y serán siempre estrictamente las necesarias e indispensables para el buen funcionamiento de estas instalaciones. Se tramitará el correspondiente estudio de impacto ambiental y se atenderá al cumplimiento de las determinaciones dictadas en el Decreto 279/1995, de 19 de diciembre, de la DGA, que regula el procedimiento para las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica, o la legislación que la complemente o sustituya. La autorización de la instalación de todo parque eólico lleva implícita la obligación de remoción y restitución de los terrenos que ocupa, una vez finalizada la actividad de producción de energía eléctrica, debiendo dejar los terrenos en su estado original. Se realizará una evaluación y control de la incidencia medioambiental de la construcción del parque eólico para establecer y hacer cumplir las medidas correctoras oportunas. Para ello, se establecerá además un Plan de Vigilancia medioambiental con observaciones sobre el terreno de la siniestrabilidad de aves relacionadas con las instalaciones del parque eólico con la periodicidad de al menos una vez cada dos semanas para las bandas limítrofes a las alineaciones de los aerogeneradores.

Asimismo, podrá autorizarse excepcionalmente la construcción de refugios, bajo las siguientes condiciones:

• No podrán concederse a promotores particulares, pudiendo realizarlos tan sólo sociedades de caza, asociaciones ciudadanas reconocidas, ICONA o el propio Ayuntamiento.

• Tales refugios deberán quedar accesibles a cualquier usuario y su superficie máxima edificada será de 50 m^2.

• La distancia mínima de uno a otro refugio autorizada será de 2.000 metros en línea recta.

• En ningún caso la construcción del refugio podrá suponer la desaparición de árbol alguno.

• Los emplazamientos, siempre que sea posible, se adaptarán a la orografía del terreno, prefiriéndose las construcciones semienterradas.

• No se autorizarán otros materiales que la piedra caliza propia de la zona y la teja roja árabe. Las paredes serán vistas.

• La autorización de construcción de un refugio llevará emparejada la obligatoriedad de plantar un mínimo de 200 árboles en el lugar y manera que señale la Delegación de Montes del Ayuntamiento.

• El número total de refugios construidos no excederá nunca de 10 (diez), para la totalidad de las áreas forestales del término.

En esta zona, son usos y actuaciones prohibidas los siguientes:

• La vivienda familiar aislada

• Edificación y obras de fábrica, anuncios o carteles.

• Extracción de áridos: En las áreas que actualmente cuentan con arbolado, así como en las que sucesivamente sean repobladas, no se podrá realizar la extracción de gravas, arenas, piedra o minerales.

• Vertidos incontrolados

• Quema o deterioro de vegetación

Estas limitaciones de uso en los suelos No urbanizables Protegidos y de Alto Valor Ecológico, se harán sin perjuicio de las autorizaciones y Licencias administrativas que en cada caso procedan. Quedan exceptuadas en la aplicación de estas limitaciones, las utilizaciones agrarias o forestales que no requieren instalación o construcción alguna y que se vienen desarrollando tradicionalmente en la zona.

Sección 3.ª - Suelo no urbanizable especial protección paisajística

ART. 53. ENTORNO DEL NUCLEO DE CETINA (SNUble-PN).

53.1. Objetivo de la protección

El objetivo de esta nivel de protección es tratar de preservar los valores paisajísticos del entorno del núcleo urbano de Cetina en una zona que ha sido sometida en las últimas décadas a un proceso de construcción y ocupación del suelo que ha dado lugar a una escena urbana difusa y fragmentada, manifestando conflictos y agresiones claras en el entorno del núcleo.

53.2. Delimitación

La delimitación del suelo no urbanizable de protección del núcleo (SNUble-PN) comprende los terrenos agrícolas de la fachada norte de la población, situados en la base del escarpe ocupado por los edificios del Castillo de los Liñán y de la Iglesia de San Juan Bautista, así como una banda perimetral que recorre el núcleo por el oeste, sur y este, y que tiene por objeto establecer una banda de protección completa. El plano nº6 de ordenación del Plan General grafían esta delimitación a escala 1/2.500.

53.3. Regulación de usos.

Usos principales

Serán los usos directamente vinculados con la conservación y mejora de los usos agrícolas actuales, y de las edificaciones y construcciones existentes (muretes, cuevas, bodegas tradicionales en la parte alta del núcleo, almacenes agrícolas, etc.)

Se autoriza la construcción de naves de almacenamiento y aparcamiento de maquinaria agrícola o productos agrarios (aperos, semillas, fertilizantes, etc.) y pequeños talleres siempre que la actividad sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Está prohibida la construcción de viviendas, así como la de explotaciones ganaderas.

En el área señalada como Entono del Castillo se prohíbe todo tipo de edificación, excepto las vinculadas al propio Monumento.

Usos compatibles

—Los espacios ajardinados o deportivos que mejoren la conservación y tratamiento paisajístico del espacio ubicado entre la carretera y el escarpe del Castillo.

—Espacios deportivos de dominio público, parques y áreas de recreo.

53.4. Regulación de la edificación.

De acuerdo con el uso permitido, se autoriza la nueva construcción con las siguientes limitaciones:

• Altura de la edificación: La línea de alero respecto de la rasante del terreno no superará la altura de 5 metros.

• Altura máxima total de la edificación: La línea de cumbrera de la edificación no estará a una altura superior a 7 metros, medida desde la rasante del terreno.

• Superficie máxima de la edificación: 500 m^2, con la limitación de una construcción por parcela.

• Edificabilidad máxima: 0,5 m^2 de superficie construida por cada m^2 de superficie de parcela.

• Retranqueos a linderos y caminos: la edificación se retranqueará al menos tres metros respecto al borde de caminos o a linderos laterales y posteriores de la parcela.

53.5. Obras de infraestructuras.

Para la realización de obras de infraestructura viaria, telecomunicaciones, instalación de antenas, etc. que necesariamente deban instalarse en este suelo y puedan alterar o degradar el paisaje, deberá realizarse un estudio del Impacto Ambiental, que se tramitará por el cauce del Real Decreto 1.302/1986 de 28 de Junio y del Reglamento para su ejecución (RD 1.131/1988) de 30 de septiembre.

Sección 4.ª - Suelo no urbanizable especial protección sectorial

ART. 54. PROTECCION DE PATRIMONIO CULTURAL.

54.1. Objetivo de la protección

El objetivo de este nivel de protección es tratar de preservar los yacimientos arqueológicos y paleontológicos del término municipal de Cetina. Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Independientemente de las afecciones de los citados yacimientos, se establece, con el fin de protegerlos ambientalmente, una zona de defensa o respeto de acuerdo con el elemento a defender. En esta zona se prohíbe absolutamente cualquier tipo de edificación, de movimientos de tierras o extracciones, de vertidos, o de instalación de otros carteles que no sean los que puedan instalarse ilustrando las características del citado monumento.

54.2. Delimitación

La delimitación del suelo no urbanizable de protección Cultural (SNUble-PC) comprende los terrenos inmediatos a los siguientes yacimientos arqueológicos:

1. Castillo de Cetina-Palacio de Quevedo.
2. Piscinas de Cetina.
3. Cerro del Gavilán.
4. La Trinchera.
5. Peña del Diablo.
6. Peña del Diablo II.
7. Cerro de Peña Melera.
8. Cueva de Peñas Rubias.
9. Barranco de Villaseca.
10. Barranco de Val.
11. Villar de Pedregoso.
12. Corral de Chaquetas.
13. Peñas Rubias.
14. El Castillejo.
15. San Julián.
16. Peñas Rubias II.

54.3. Regulación de usos.

En todos los yacimientos arqueológicos se aplicará el régimen de protección establecido en los artículos 65 y siguientes de la Ley 3/1999, de 3 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés. En cualquier caso, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras en los terrenos comprendidos en la zona de protección, sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas por personal facultativo.

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

ART. 55. PROTECCION DE LA RED VIARIA.

El suelo situado a ambas márgenes de las carreteras queda dividido en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, cuyos límites figuran en el gráfico adjunto. Las edificaciones que pretendan situarse en alguna de estas zonas de suelo no urbanizable, además de la correspondiente autorización del organismo del que dependa la carretera, deberán someterse a las limitaciones que para este tipo de suelo se establecen en las presentes normas urbanísticas.

En el suelo no urbanizable, la línea de edificación se situará como mínimo:

—A 100 metros de la arista exterior de la calzada en la Autovía de Aragón.

—A 18 metros de la arista exterior de la calzada en la carretera a Jaraba.

—A 15 metros de la arista exterior del resto de carreteras del término municipal: Embid de Ariza, Sisamón, Calmarza.

Será preceptivo y vinculante el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, del Servicio Provincial de Carreteras de la Diputación General de Aragón o de la Diputación Provincial de Zaragoza, en función de sus competencias respectivas.

En los proyectos, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras de la red autonómica se observará lo dispuesto en la Ley 8/98 de 17 de Diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón.

ART. 56. PROTECCION DE VIAS PECUARIAS.

Se entiende por vías pecuarias o cabañeras las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías pecuarias en Aragón. Además de la normativa autonómica, vendrán reguladas por su legislación específica, a la sazón la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Es aplicable esta normativa a las vías pecuarias clasificadas en el término municipal de Cetina, que se han grafiado en la documentación gráfica.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles, complementarios y especiales en términos acordes con su naturaleza y sus fines, garantizando la conservación de la naturaleza, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

A todos los efectos previstos en la presente Ley tienen la consideración de vías pecuarias las balsas, abrevaderos, sesteaderos, descansaderos, refugios, corrales, puentes y cualesquiera otras instalaciones o terrenos anexos a las mismas y destinados al tránsito y uso ganadero.

Tipos de vías pecuarias por su anchura.

En atención a su anchura, las vías pecuarias o cabañeras de la Comunidad Autónoma de Aragón se clasifican en cañadas, cordeles, veredas y coladas:

a) Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.

b) Son cordeles cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.

c) Veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros.

d) Se denominan coladas las vías pecuarias, de carácter consuetudinario, de anchura variable menor que las anteriores.

Dichas denominaciones son compatibles con otras que se hayan venido utilizando tradicionalmente en los distintos territorios y comarcas de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Independientemente de las dimensiones indicadas, conservarán su anchura, si es superior a aquéllas, las vías pecuarias que la tengan reconocida en el acto de clasificación. En otro caso, cualquiera que sea su denominación consuetudinaria, la anchura quedará determinada en el acto de clasificación, sin perjuicio de su fijación definitiva en cada punto del trazado por efecto del acto de deslinde.

Las balsas, abrevaderos, sesteaderos, descansaderos, refugios, corrales, puentes y demás elementos asociados al tránsito y uso ganadero tendrán la superficie, dimensiones y localización que determine el acto de clasificación, sin perjuicio de que su fijación definitiva, en cada punto del trazado, se determine en el acto de deslinde.

El término municipal de Cetina está surcado por una gran cantidad de caminos y vías pecuarias que, con una disposición radial a partir del núcleo de Cetina, abarcan toda la extensión del municipio.

La clasificación de las vías pecuarias en el término municipal es la siguiente:

TIPO	DENOMINACIÓN	LONG. (KM)	ANCHURA (M)	SUP. (HA)
Colada	Calleja de los Olmillos	5,0	10	—
Colada	Camino de Embid	4,5	10	—
Colada	Del Pedregoso	4,0	10	—
Colada	De las Lomas a las Matillas	17,0	10	—
Colada	Del Panón	10,0	10	—
Colada	Del Barranco del Cerrajón	2,5	6	—
Colada	De las Fuentecillas	8,0	10	—
Colada	De los Carboneros	7,0	6	—

Fuente: Servicio de Vías Pecuarias. Sección General de Ganadería. Ministerio de Agricultura

Asimismo, se respetarán los siguientes abrevaderos:

Descansadero-Abrev.	De Santa Quiteria	—	—	1,0
Descansadero-Abrev.	De las Fuentecillas	—	—	0,5
Descansadero-Abrev.	De Fuentemelchor	—	—	1,0
Descansadero-Abrev.	De Corral de los Tentes	—	—	1,0
Descansadero-Abrev.	De Pozo Botitos	—	—	1,0

Fuente: Servicio de Vías Pecuarias. Sección General de Ganadería. Ministerio de Agricultura

ART. 57. PROTECCION DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

En estos suelos no se autoriza ninguna construcción con la única excepción para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo. Se contempla la protección al menos de las líneas de distribución de telefonía y de conducción eléctrica de alta tensión, con las siguientes determinaciones:

Red de telefonía:

• Se establece una banda de protección de 5 metros a cada lado desde el eje de la línea de distribución.

Red de red de energía eléctrica de alta tensión:

• Entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, se cumplirán las distancias mínimas establecidas en el artículo del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre).

Red ferroviaria:

• Su regulación se referirá a las determinaciones contenidas en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector Ferroviario –LSF- y en su Reglamento (RD 2387/2003 de 30 de diciembre) –RSF. Los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias, y sus zonas de servicio, son incluidos en su totalidad en este planeamiento como Sistema General Ferroviario, y quedan regulados en el artículo 75 de este mismo documento.

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

En todos los casos se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

Para lo no dispuesto en estas normas se estará a lo dispuesto en las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Zaragoza, en sus artículos 81 a 84.

Sección 5.ª - Condiciones generales de la edificación en suelo no urbanizable

ART. 58. ACTOS DE EDIFICACION Y USOS DE SUELO AUTORIZABLES.

Podrán implantarse en suelo no urbanizable los actos de edificación y usos del suelo con las condiciones exigidas en los artículos siguientes.

Además de los usos y actividades expresamente previstos en los artículos siguientes, el Ayuntamiento podrá conceder autorización especial de acuerdo con el procedimiento y condiciones establecidos en el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En obras de transformación en regadíos, la construcción de estaciones de bombeo, filtros, balsas de regulación, casetas para automatismos y otras similares se realizarán de acuerdo a su definición en los proyectos de obra, sin que el Plan General establezca limitaciones en cuanto a parámetros como edificabilidad y volumen.

En las instalaciones particulares de regadíos se observarán las siguientes condiciones:

• La distancia mínima de instalaciones ganaderas y almacenamiento de purín los drenajes y desagües será de 35 metros, según el Decreto 200/97 de 9 de Diciembre.

• Se prohíbe la realización de construcciones u obra civil, así como la realización de plantaciones de especies arbóreas o arbustivas en una franja de 14 metros, 7 a cada lado, del eje de las tuberías de riego.

• En nivelaciones y obras de riego por aspersión, se seguirán los "Criterios de conservación de infraestructuras" del Departamento de Agricultura de la Diputación General de Aragón de Mayo de 2000. Como criterio general, la distancia mínima de aspersor a coronación exterior de cuneta será de medio metro.

ART. 59. "CASETAS" O "CABAÑAS".

Se permite en algunas categorías de suelo no urbanizable la edificación de "cabañas" o "casetas" (denominación tradicional en Cetina) y otras edificaciones menores, con el fin de garantizar usos auxiliares a las pequeñas explotaciones agrícolas de huertos familiares.

A estos efectos, y para delimitar la tipología edificatoria a que se hace referencia en el párrafo anterior, se deberá cumplir:

• No ha de presentar distribución interior asimilable a la de una vivienda, permitiéndose sin embargo, la instalación de elementos necesarios para los usos agrícolas que debidamente se justifiquen.

• No poseerán servicios higiénico-sanitarios.

Estas edificaciones estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de volumen

Volumen máximo: 87 m^3

Altura máxima libre: 2,5 metros.

Distancia mínima a linderos de parcela: 5 metros.

Distancia mínima a bordes de caminos: 10 metros.

b) Condiciones de los terrenos

La vinculación mínima será de 5.000 m^2 por caseta, sea en una sola parcela, o bien sea vinculando a la caseta, hasta alcanzar el mínimo de 5.000 m^2, otras parcelas enclavadas en suelo no urbanizable protegido y que se encuentren en un radio de 1.500 metros.

No podrá construirse caseta alguna a menos de 150 metros de la caseta más cercana ya existente, o autorizada, en el momento de solicitar la licencia.

c) Condiciones sobre el uso de la edificación

La edificación de cabañas o similares tiene un uso complementario y auxiliar a las pequeñas explotaciones agrícolas y huertos familiares, por lo que serán indivisibles interiormente y no dispondrán de ninguna de las características que lo asemejen a vivienda. Ello deberá ser informado formalmente por el Ayuntamiento de Cetina.

d) Condiciones para la solicitud de licencia

Para la obtención de licencia de edificación de cabañas y edificaciones menores en suelo no urbanizable serán preceptivas las siguientes condiciones:

1. El solicitante presentará un plano o croquis de la parcela afecta a la edificación, especificando ubicación, dimensiones y límites con los predios vecinos.

2. El solicitante presentará, así mismo, un plano o croquis con las características fundamentales de la edificación y su ubicación en el interior de la parcela.

3. El Ayuntamiento de Cetina informará formalmente de las determinaciones que afectan a la parcela en donde se solicita la edificación y, a la vista de la documentación aportada, otorgará o denegará la licencia.

4. El solicitante presentará un compromiso formal de que la construcción quedará afectada en su totalidad a la parcela.

5. El promotor deberá justificar su condición de residente en el término municipal de Cetina.

e) Condiciones estéticas del volumen y de los materiales.

Serán de aplicación las condiciones descritas para los edificios de viviendas autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable, expuestas en el artículo 60.

ART. 60. EDIFICIOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se permite con carácter excepcional la edificación de viviendas en suelo no urbanizable (en aquellas categorías de suelo en las que se autoriza) con el fin de garantizar una explotación más racional de los aprovechamientos existentes en el mismo, dada la dimensión del territorio. El solicitante deberá demostrar su condición de agricultor, como afiliado al Régimen especial agrario de la Seguridad Social, debiendo justificarse este extremo en la solicitud de licencia.

Con las determinaciones que siguen a continuación se pretende no obstaculizar el uso ganadero, forestal y agrícola del suelo no urbanizable, insertar las edificaciones adecuadamente en el medio y en el marco paisajístico, impedir la formación de núcleos de población y la aparición de viviendas de segunda residencia.

Las determinaciones que siguen a continuación requieren una serie de condiciones sobre los terrenos afectados a la edificación y sobre el uso de la misma.

a) Condiciones de los terrenos.

La parcela mínima afecta a la edificación será de 5 Has. en secano y regadío. Se permitirá que estas 5 Has. se obtengan mediante agregación de parcelas próximas del mismo propietario siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

—Todas las parcelas que conforme las 5 Has. se podrán inscribir en un círculo de radio 2.500 metros.

—La parcela sobre la que se asiente la edificación tendrá una superficie mínima de 1 Ha.

—El resto de las parcelas hasta completar las 5 Has. se vincularán registralmente a la edificación, no pudiendo segregarse de la propiedad.

—La distancia mínima a cualquier otra edificación existente o proyectada de carácter familiar será de 150 metros.

b) Condiciones sobre el uso de la edificación.

La vivienda será unifamiliar de 1.ª residencia y de carácter agrícola o ganadero. Por ello, además de las determinaciones que se establezcan a continuación para la tramitación de la licencia de obras, será preceptivo y con carácter complementario que el futuro usuario de la misma acompañe al proyecto un certificado de cualquier sindicato o asociación profesional agrícola existente en el municipio, o de la Cámara Agraria Local, acreditando la profesión de agricultor o empresario agrícola del sector.

c) Condiciones de volumen.

Uso vivienda:

Superficie construida máxima: 300 m^2

Altura máxima: 2 plantas = 7 metros.
Usos complementarios:
Superficie construida máxima: 250 m^2
Altura máxima: 1 planta = 5 metros.
Edificabilidad máxima:
Para todos los usos: 0,05 m^2/m^2
Distancias mínimas:
A límites de caminos: 10 metros.
A límites con predios vecinos: 5 metros.

La distancia mínima a cualquier otra vivienda ya existente, o autorizada en el momento de solicitar la licencia, será de 250 metros.

d) Requisitos documentales.

Las condiciones para la tramitación de licencias para la construcción de viviendas en suelo no urbanizable genérico son las siguientes:

1. El Ayuntamiento de Cetina informará, con documentación formal que obre en el expediente, sobre la realidad profesional y/o laboral en relación con la agricultura, del solicitante de la vivienda agrícola.

2. El solicitante de la licencia deberá presentar compromiso de uso como primera residencia y destinado a fines agrícolas durante un periodo al menos de cinco años.

3. No procederá la segregación de parcela por debajo de la unidad mínima de cultivo ni de la superficie mínima vinculada a la edificación, debiendo presentar en todo caso certificación del Registro de la Propiedad al respecto.

4. El Ayuntamiento podrá solicitar cuanta información estime oportuna, en una única petición, sin que la información complementaria que se pudiera solicitar interrumpa el correspondiente plazo legal para la resolución de la solicitud. Con el fin de agilizar la tramitación, se acompañará a la solicitud la documentación establecida en el artículo 75.3 de las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

e) Condiciones estéticas del volumen proyectado.

La característica predominante en los edificios aislados tradicionales en el campo aragonés no es otra que la nitidez con la que se recorta en el espacio, fruto de la sencillez del volumen proyectado. La gran generalidad la constituyen paralelepípedos rectos. Cuatro paredes y una cubierta.

Por esta razón, este Plan propone, con carácter de recomendación, que el volumen proyectado atienda a esa idea.

La edificación deberá estar rodeada, en al menos tres de sus fachadas, con arbolado propio de la zona.

f) Condiciones de los materiales.

Se permite únicamente la utilización de los siguientes materiales en fachadas, de forma única o en combinación:

• Fábrica de ladrillo caravista cerámico de aspecto tradicional, con rejuntado de mortero en color claro.

• Revestimiento de enfoscado de mortero monocapa de colores claros o blanco

• Revestimiento de mortero de cal en colores claros o blanco

Las cubiertas serán inclinadas, con material de cubierta de tonos claros. Queda expresamente prohibido el uso de pizarra, teja negra o planchas de fibrocemento.

ART. 61. EDIFICACION DE ALMACENES AGRICOLAS.

Con el fin de facilitar en algunas categorías de suelo no urbanizable la construcción de naves de uso agrícola para el almacenamiento de maquinaria, aperos de labranza, forrajes o abonos, aquellas se atendrán a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de los terrenos.

La parcela mínima afecta a la edificación será de tres hectáreas, tanto en secano y regadío. Se permitirá que estas tres hectáreas se obtengan mediante agregación de parcelas próximas del mismo propietario siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

• Todas las parcelas que conformen las tres hectáreas se podrán inscribir en un cuadrado de 500 metros de lado.

• La parcela sobre la que se asiente la edificación tendrá una superficie mínima de una hectárea.

• El resto de las parcelas hasta completar las tres hectáreas se vincularán registralmente a la edificación, no pudiendo segregarse de la propiedad.

b) Condiciones de volumen.

La altura máxima de las edificaciones será de 7 metros, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de cubierta. La cumbrera de la cubierta no superará esta altura en más de 4 metros.

La edificabilidad máxima será de 0,10 m^2/m^2, no pudiendo superar una ocupación de más de 1.500 m^2.

c) Distancias a linderos.

La distancia mínima a los linderos de la parcela será de 5 metros, siendo de 10 metros la mínima distancia a los bordes de los caminos.

d) Condiciones estéticas del volumen y de los materiales.

Se permite únicamente la utilización de los siguientes materiales en fachadas, de forma única o en combinación:

• Fábrica de ladrillo caravista cerámico de aspecto tradicional, con rejuntado de mortero en color claro.

• Fábrica de bloque de hormigón de color claro o blanco.

• Revestimiento de enfoscado de mortero monocapa o pintado de colores claros o blanco.

• Revestimiento de mortero de cal en colores claros o blanco.

• Sistemas modulares de hormigón prefabricado con terminación de fachada.

Las cubiertas serán inclinadas, con material de cubierta de tonos claros. Queda expresamente prohibido el uso de pizarra y teja negra.

Las construcciones deberán estar separadas del camino más próximo por una banda de árboles de al menos dos hileras separados cinco metros. Asimismo, el vallado de la explotación cuando éste exista, estará rodeado por una banda de al menos dos hileras de árboles separados cinco metros.

Se permite la instalación de Antenas de telefonía móvil u otras instalaciones similares, con el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

ART. 62. EDIFICACIONES GANADERAS.

Quedan reguladas por el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las actividades porcinas, que tiene carácter de legislación básica estatal, y el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices parciales sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas. Este Decreto deberá cumplirse en todo caso, sin perjuicio de que en el presente artículo puedan definirse algunas restricciones adicionales.

a) Condiciones de los terrenos: La parcela mínima afecta a la edificación será de 10.000 m^2.

b) Separación entre granjas y distancias a núcleos: Distancia a núcleos urbanos y edificios:

Se prohibirá toda instalación ganadera en las siguientes franjas de entorno de núcleos urbanos:

• Franja comprendida a menos de 1.000 metros de la delimitación del suelo urbano DE Cetina o de los terrenos urbanos o urbanizables delimitados de la Autovía de Madrid.

• La distancia mínima de una granja de selección o multiplicación, centros de inseminación, explotaciones tipo "cámping" y centros de concentración de lechones de las especies porcina y aviar a la delimitación del suelo urbano, de los suelos urbanizables delimitados, deberá ser superior a 2.000 metros.

• La distancia mínima entre una explotación ganadera de porcino y un edificio situado en suelo no urbanizable y declarado de interés social será como mínimo de 500 metros.

• La distancia mínima entre una explotación ganadera y un edificio catalogado en el Plan General será como mínimo de 500 metros.

Distancia a carreteras, caminos y vías pecuarias, tendidos y redes enterradas de infraestructuras, yacimientos arqueológicos.

Quedan reguladas en la sección 4.ª "Suelo no urbanizable de especial protección sectorial".

Distancia a ríos, cauces de agua naturales y acequias.

Quedan reguladas en el artículo 51 "Espacios de Ribera".

Distancias a linderos y otros elementos.

Las distancias mínimas de la edificación a los linderos de la parcela o a bordes de caminos serán, en cada caso, las siguientes:

—10 metros a linderos.

—20 metros a borde de caminos.

—25 metros al eje del camino.

La distancia mínima desde el eje del camino hasta la línea del vallado de la parcela será de cuatro metros, y además el vallado habrá de retranquearse dos metros como mínimo del borde del camino.

La distancia mínima de la edificación a cualquier punto de captación de agua será de 250 metros.

La distancia mínima de la edificación a cualquier conducción de abastecimiento público, pozos, y manantiales será de 35 metros.

La distancia mínima de la edificación a cualquier zona de baño será de 200 metros.

Distancias mínimas entre explotaciones ganaderas de la misma especie

La distancia mínima de una granja de selección o multiplicación, centros de inseminación, explotaciones tipo "cámping" y centros de concentración de lechones de las especies porcina y aviar a cualquier otra de la misma especie deberá ser superior a 2.000 metros.

La distancia mínima entre granjas ganaderas de porcino o avícolas no incluidas en el grupo anterior será de 1.000 metros.

La distancia mínima entre granjas del resto de especies (conejo, ovino, caprino, bovino, otras, etc.) será de 350 metros.

La distancia mínima entre explotaciones ganaderas existentes legalizadas será de 500 metros. No se permite ampliación en las explotaciones ganaderas existentes regularizadas.

Distancias mínimas entre explotaciones ganaderas de distinta especie

La distancia mínima entre granjas ganaderas de distinta especie será como mínimo de 350 metros.

c) Condiciones de volumen:

La altura máxima de las edificaciones será de 7 metros, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de cubierta. La cumbrera de la cubierta no superará esta altura en más de 4 metros.

La edificabilidad máxima será de 0,20 m^2/m^2.

La separación mínima entre edificaciones en una misma explotación será de siete metros.

d) Condiciones estéticas:

Serán de aplicación las Condiciones descritas para la edificación de almacenes agrícolas, expuestas en el artículo 61.

Las construcciones deberán estar separadas del camino más próximo por una banda de árboles de al menos dos hileras separados cinco metros. Asimismo, el vallado de la explotación cuando éste exista, estará rodeado por una banda de al menos dos hileras de árboles separados cinco metros.

Se permite la instalación de antenas de telefonía móvil u otras instalaciones similares, con el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

ART. 63. VALLADOS Y CERRAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

No podrán construirse cerramientos, salvo en el caso de parcelas dedicadas a pastoreo intensivo. En este caso podrá cerrarse la parcela mientras se mantenga la actividad, siempre con sistemas que no constituyan pantalla visual.

Con el fin de evitar que los cercados se conviertan en edificaciones, se prohíbe su realización con materiales resistentes como pueden ser muros de fábrica. En caso de resultar necesario para el desarrollo de los usos autorizados en SNU, los vallados se realizarán con malla metálica, setos vegetales u otros materiales sobre los cuales no se pueda edificar con posterioridad.

La altura máxima de la cerca será de 2,50 metros, medida desde la rasante del terreno en cualquier punto. La cerca se colocará a una distancia de 5 metros, como mínimo, del eje del camino.

ART. 64. NUCLEOS DE POBLACION. DEFINICION Y DETERMINACIONES.

El único núcleo de población del municipio de Cetina es el propio núcleo de Cetina. El sistema de asentamientos del municipio ha consistido tradicionalmente en agrupamientos concentrados de viviendas y servicios, y solo en determinados momentos históricos, y dada la dimensión del territorio y la escasa movilidad existente, han aparecido asentamientos reducidos tipo “torres”.

Estos asentamientos estaban determinados por el sistema productivo imperante en la agricultura tradicional. Situación que en la actualidad no se produce, al haberse alterado todos los supuestos socioeconómicos del sistema de producción agrícola.

Actualmente las condiciones objetivas para la formación de un núcleo de población vienen determinadas por las siguientes características:

1. Se trata de concentraciones plurifamiliares de población, según la concepción de familia nuclear al uso en la sociología actual.

2. Se trata de concentraciones de edificios de viviendas y servicios separados, al contrario de lo que sucedía con las Paúles y el sistema de corralizas en donde las viviendas y los servicios aparecen adosados unos a otros.

3. Existan indicios claros de apertura y urbanización de nuevos viales.

4. Existan servicios de infraestructuras comunes.

5. Cuando la parcela afecta a la edificación provenga de una parcelación nueva.

El Ayuntamiento tiene en todo momento la facultad de denegar licencias de construcción e incluso de parar obras en curso, cuando haya indicios de que pudiera formarse un núcleo de población en suelo no urbanizable.

Cada vez que se solicite una licencia para la construcción de una vivienda rural en suelo no urbanizable, emitirá un informe sobre si la vivienda que se pretende construir provoca la formación de núcleo de población o por el contrario no hay peligro de que se forme.

Capítulo III.- Suelo urbanizable

ART. 65. CONCEPTO.

Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y son clasificados en los planos de ordenación por prever su posible transformación, a través de su urbanización en las condiciones establecidas en el Plan General.

ART. 66. CATEGORIAS.

El Plan General de Cetina distingue dos categorías de suelo urbanizable:

a) Suelo urbanizable delimitado.

b) Suelo urbanizable no delimitado.

ART. 67. DERECHO Y DEBER DE URBANIZAR.

El derecho y el deber de urbanizar el suelo urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del Plan parcial correspondiente.

El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de la Ley Urbanística de Aragón que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

ART. 68. OBLIGACIONES.

Los propietarios de los terrenos incluidos en un suelo urbanizable tienen las mismas obligaciones establecidas para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de la urbanización.

Módulos de reserva: Los Planes parciales respetarán en todo caso los módulos mínimos de reserva que establezca en cada caso la legislación vigente.

ART. 69. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

El Plan General establece en los planos de ordenación, una ordenación no vinculante, a escala 1/1.000, en la que se han grafiado la estructura viaria estructurante de cada uno de los sectores delimitados. Esta ordenación debe servir al técnico redactor de cada uno de los Planes parciales exigidos como orientación, y a los Servicios Técnicos Municipales como elemento de juicio para valorar la adecuación de la ordenación propuesta en los instrumentos de desarrollo del Plan General en el contexto global del término de Cetina.

Se han establecido dos sectores delimitados, con los parámetros de aprovechamiento que se reflejan en las fichas que se incorporan a este documento como anexo.

Los Planes parciales que ordenen los sectores de suelo urbanizable delimitado contendrán, al menos, la documentación y determinaciones que se señalan en los artículos 44 a 48 de la Ley Urbanística de Aragón.

Su tramitación podrá realizarse a iniciativa municipal o a iniciativa privada, según los procedimientos reseñados en los artículos 50 a 53 de la Ley Urbanística de Aragón y también los artículos 43.2, 46, 48 a 55 y 58 a 64 del Reglamento de planeamiento, que se aplica como Derecho Supletorio en Aragón según la disposición final primera de la Ley Urbanística.

ART. 70. DELIMITACION DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Constituye el suelo urbanizable no delimitado, los terrenos que no poseyendo características específicas que justifiquen su preservación del proceso urbanizador, su clasificación como tal se encuentra justificada dentro del desarrollo racional del municipio. Se grafía esta clasificación de suelo en los planos de ordenación.

Se clasifica como suelo urbanizable no delimitado en el municipio de Cetina una franja de terreno próximo a la Autovía, especialmente los situados al sur del municipio, entre la franja del río Jalón y los términos municipales de Cabolafuente, Sisamón y Jaraba.

El régimen aplicable a este suelo hasta que se produzca la delimitación y desarrollo del mismo es el correspondiente al suelo no urbanizable de Regadío.

Las Licencias y autorizaciones que se concedan en el mismo tendrán en consideración los artículos 23 a 25 de la LUA y las reservas que el Plan establece para viales futuros, de modo que no se dificulte el desarrollo posterior de los suelos.

En el trámite de consulta, el Ayuntamiento determinará el resto de las condiciones concretas de usos e intensidades, así como las condiciones para su integración con la trama urbana existente. En todo caso, deberá respetar los elementos estructurantes viarios que el presente Plan prevé en los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado.

Los Planes parciales que ordenen cada uno de los sectores de suelo urbanizable no delimitado contendrán, al menos, la documentación y determinaciones que se señalan en los artículos 44 a 48 de la Ley Urbanística de Aragón.

ART. 71. CRITERIOS PARA LA DELIMITACION DE SECTORES.

Los criterios que se utilizarán para la delimitación de sectores en el suelo clasificado como suelo urbanizable no delimitado, serán los siguientes:

Iniciativa: La delimitación se desarrollará a instancia de los particulares que deseen transformarlo.

Se formalizará un documento entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento de Cetina, en el que los promotores adquirirán el compromiso de redactar un Plan parcial de ordenación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley Urbanística de Aragón.

Superficie y dimensiones: La superficie mínima exigida para delimitar un sector será de 3 hectáreas, con la condición de que en dicho ámbito pueda inscribirse un círculo de 100 metros de diámetro.

Infraestructuras; Los particulares solicitantes realizarán a su costa las conexiones con las infraestructuras generales del municipio. Asimismo, el Ayuntamiento podrá adscribir al sector la ampliación o refuerzo de otros Sistemas generales exteriores si resultase necesario.

Cesiones: En todo caso se cumplirán las cesiones establecidas en la legislación urbanística vigente para las reservas dotacionales y de aparcamientos en la vía pública.

Usos permitidos y aprovechamientos: Podrán delimitarse sectores de uso exclusivamente industrial o productivo (I, S), con una edificabilidad máxima de 0,50 m^2/m^2 de superficie construida por cada m^2 del ámbito que se delimite.

Usos permitidos:

—Servicios: Hoteles/Hostales; Bares/Restaurantes; Discotecas/Salas de Baile; Gasolineras/Garajes; Centros comerciales/Tiendas

—Industriales: En naves nido o edificios aislados; Talleres; Almacenes; Excluidas industrias insalubres y peligrosas.

—Industrias relacionadas con el agua: plantas embotelladoras, etc.

—Oficinas: En edificios aislados o en relación cualquier otra instalación.

—Centros Logísticos de transporte.

—Vivienda: Unicamente cuando esté al servicio de una instalación industrial o de servicios, como residencia permanente del propietario o de los cuidadores de dicha instalación.

Ocupación máxima:

—El volumen construido estará en función del uso de la instalación con una ocupación de la parte edificada sobre la total, máximo del 40%.

Altura de cornisa o altura reguladora máxima

—12 metros, salvo elementos funcionales tales como silos, antenas, torres de ascensores, chimeneas, señalización, etc.

Número máximo de plantas:

—Dos plantas (PB + 2).

Capítulo IV.- Sistemas generales

Sección 1.ª Definición

ART. 72. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

1. Constituyen los sistemas generales aquellos terrenos destinados por el plan general al establecimiento de infraestructuras de comunicación y dotacio-

nes de espacios libres públicos y equipamiento comunitario al servicio de toda o de gran parte de la población, de modo que, debidamente relacionados, determinan la estructura general y orgánica del territorio de acuerdo con el modelo de desarrollo adoptado por el plan.

2. Constituyen los sistemas locales aquellos terrenos destinados por el plan general al establecimiento de infraestructuras de comunicación y dotaciones de espacios libres públicos y equipamiento comunitario al servicio de áreas de escala local, menor por tanto que la de los sistemas generales, de modo que, debidamente relacionados entre sí y con éstos, completan la estructura urbana, de acuerdo con el modelo adoptado por el plan.

ART. 73. CATEGORIAS DE LOS SISTEMAS.

1. La delimitación de los suelos destinados a sistemas generales se representa en los planos de calificación y regulación del suelo, según su destino en la ordenación como elementos del sistema correspondiente.

2. Los sistemas determinantes de la estructura territorial y urbana, sean generales o locales, se adscriben a las siguientes categorías, según su destino:

—Sistema de comunicaciones.

—Sistema ferroviario.

—Sistema de zonas verdes y espacios libres.

—Sistema de equipamientos: comunitarios, infraestructuras básicas y servicios públicos

ART. 74. SISTEMA DE COMUNICACIONES.

Está constituido por la red viaria principal del municipio, tanto en sus comunicaciones con el exterior como en las internas, y tanto de tráfico rodado como para peatones y ganado. Comprende las instalaciones y los espacios adecuados en orden a mantener los niveles de movilidad, accesibilidad y estacionamiento.

El régimen del sistema general de infraestructuras viarias será el establecido por la legislación vigente, siendo de preferente aplicación la normativa contenida en el presente Plan siempre que sea más restrictiva que la legislación específica.

ART. 75. SISTEMA FERROVIARIO.

Los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y sus zonas de servicio, son incluidos en su totalidad en este planeamiento como Sistema General Ferroviario, sin contemplar por lo tanto sistema local. No se incluyen determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

La regulación de ese Sistema se referirá a las determinaciones contenidas en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario –LSF— y en su Reglamento (RD 2387/2003 de 30 de diciembre) –RSF.

A ambos lados de las líneas ferroviarias se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultan imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de la LSF. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, artículos 15.4 y 16.1 de la LSF y artículo 36.1 del RSF, con los posibles efectos que se establecen en el artículo 18 de la LSF y 37 del RSF.

En la documentación gráfica se reflejan las distancias correspondientes a la zona de Dominio Público, zona de protección y a la Línea Límite de edificación, según la norma general prevista para las mismas en la LSF y RSF. Estas líneas, en los tramos que discurren por zonas urbanas, estarán establecidas de acuerdo con la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio. En dicha Orden, la línea límite de edificación queda establecida a una distancia de veinte metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

Cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambio de destino de las mismas o del tipo de actividad, que se vaya ejecutar en las zonas de domino público y de protección de la infraestructura requerirán la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (art. 15.1 de la LSF, y 28.1 del RSF).

El edificio de la estación de Cetina se califica como sistema general ferroviario.

En los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio previstas en el artículo 9, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que emita, en el plazo de un mes computado desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto.(art. 7.2 de la LSF).

Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá que es favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido. Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (art. 7.3 de la LSF).

El administrador de infraestructuras ferroviarias no precisará las autorizaciones, permisos o licencias administrativas de primera instalación, funcionamiento o apertura previstas en la normativa vigente para el desarrollo de actividades vinculadas, directamente, al tráfico ferroviario (art. 7.4 de la LSF).

Las autorizaciones y, en su caso, las concesiones otorgadas a particulares para la realización de obras o actividades en la zona de servicio, no eximirán a sus titulares de obtener los permisos, licencias y demás autorizaciones que, en cada caso, sean exigidas por otras disposiciones legales (art. 7.5 de la LSF).

ART. 76. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

El Sistema de zonas Verdes y Espacios Libres comprende los jardines y parques de uso y dominio público insertos en la estructura urbana y aquéllos terrenos destinados a parques o jardines públicos que el Plan General considera de interés general para configurar la estructura básica de espacios libres del municipio.

Se grafían en el plano de ordenación núm. 5.

Su urbanización y mantenimiento corre a cargo del Ayuntamiento, y la obtención de los suelos privados destinados a estos sistemas generales se llevará a cabo por los sistemas de inclusión o adscripción a la reparcelación de unidades excedentarias, mediante ocupación directa, o en su caso, por la vía expropiatoria, de acuerdo con el Plan y con la legislación urbanística vigente.

Su régimen urbanístico específico viene regulado en su correspondiente ordenanza de zona, en los artículos números 33, 34 y 35.

ART. 77. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS: comunitarios, de infraestructuras básicas y de servicios públicos.

Los equipamientos comunitarios están compuestos por el conjunto de elementos de titularidad pública indispensables para la instalación de usos públicos o colectivos del municipio.

Los equipamientos de infraestructuras básicas están compuestas por los elementos fundamentales de las distintas redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, evacuación de basuras y aquellas otras cuya implantación tienda a mejorar las dotaciones urbanísticas del municipio.

Los equipamientos de servicios públicos son el conjunto de instalaciones que proporciona la base técnica de la ciudad, tales como depósitos de agua, silos, almacenes, lavadero, pozos de abastecimiento, cementerios, etc. Se incluyen, además, las edificaciones destinadas a los usos técnico-administrativos y de seguridad al servicio de la Administración Pública.

Este sistema se divide en las siguientes categorías:

- Administrativo.
- Cultural.
- Religioso.
- Docente.
- Deportivo.
- Asistencial sociosanitario.
- Servicios públicos.
- Otros.

Para los equipamientos comunitarios y de servicios públicos, la descripción de sus condiciones de aprovechamiento, y régimen urbanístico específico vienen regulados en su correspondiente ordenanza de zona, en los artículos núm. 29, 30, 31 y 32.

Para los equipamientos de infraestructuras básicas, la ejecución de las obras su instalación se deberá realizar de acuerdo con las normas de edificación y urbanización previstas en las presentes ordenanzas, así como de acuerdo con la legislación sectorial específica. Solo se permitirán los usos propios y directamente vinculados a la instalación o servicio correspondiente.

Usos compatibles en los equipamientos comunitarios y servicios públicos

En los suelos calificados con destino a equipamientos y servicios públicos, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que caodyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto, siempre que se justifique que no supone obstáculo al desarrollo del uso principal. Se permite el uso de residencia comunitaria para alojar a los agentes del servicio, y de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones.

Sustitución de usos en los equipamientos comunitarios y servicios públicos

Los usos de equipamientos comunitarios y servicios públicos existentes en suelos pertenecientes al sistema recogidos por el plan podrán destinarse a usos distintos, mediante sustituciones con arreglo a las siguientes normas:

a) Dentro de un mismo grupo se permite la sustitución de modalidades o niveles sin que constituya modificación del plan general.

b) Las sustituciones de equipamientos por otros pertenecientes a grupos diferentes requerirán la previa modificación del plan general en la modalidad prevista para cambios de uso dotacional por el artículo 75 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Ningún uso existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico justificativo de que el uso a sustituir no responde a necesidades reales o éstas quedan satisfechas por otros medios.

Equipamientos existentes de titularidad privada

Los equipamientos de titularidad privada existentes mantendrán su titulari-

dad privada y podrán sustituir los usos existentes o incorporar usos coadyuvantes en las condiciones generales establecidas por las normas que anteceden.

ART. 78. ZONIFICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES URBANOS.

Se han definido en el plano de ordenación número 5 las siguientes zonas de Sistemas Generales:

Sistema General de Comunicaciones en suelo urbano:

—Carreteras.

—Calles estructurantes: calle Nueva, calle Rúa, calle Arrabal, calle Señoría.

—Calles y caminos.

Sistema General de Espacios libres en suelo urbano:

—Zonas verdes al pie del Castillo. Adscrita para su obtención con cargo a las unidades de ejecución UE-4.

—Zonas verdes EN LA UE-3.

—Plaza del Ayuntamiento.

—Parque infantil, junto al Centro Cívico Social.

—Pequeñas zonas verdes.

Sistema General de equipamientos comunitarios, de infraestructuras básicas y de servicios públicos:

- Administrativo.
- Cultural.
- Religioso.
- Docente.
- Deportivo.
- Asistencial sociosanitario.
- Servicios públicos.
- Otros.

En suelo urbano no hay Sistema General Ferroviario.

Sección 2.ª - Regulación de los sistemas generales

ART. 79. SISTEMAS DE OBTENCION.

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales se obtendrán:

1. Por cesión gratuita para los tramos incluidos en las unidades de ejecución.

2. Por ocupación directa para los tramos adscritos a unidades de ejecución excedentarios, según se describe en las fichas correspondientes a cada unidad de ejecución en el anexo III.1.

3. Por expropiación para los supuestos en los que no se lleve a efecto ninguno de los sistemas anteriores.

4. Por cesión gratuita de la administración competente para los supuestos de cambio de titularidad de tramos de la red viaria.

ART. 80. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Para el desarrollo de las determinaciones de las normas sobre los Sistemas Generales, se atenderá a lo siguiente:

- Se podrán formular Planes especiales para el desarrollo de los sistemas generales que territorialmente se asientan sobre suelo urbano o urbanizable.
- Se deberán formular Planes especiales para el desarrollo de los sistemas generales que territorialmente se asientan en el suelo no urbanizable.
- El desarrollo de los sistemas generales incluidos en alguna unidad de ejecución del suelo urbanizable o preciso para la ejecución del mismo, se realizará en la formulación del Plan parcial correspondiente a dicho sector. No obstante, podrán desarrollarse dichos sistemas generales, previamente a la redacción del Plan parcial, mediante la formulación de un Plan especial.

ART. 81. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES.

La ejecución de los sistemas generales se realizará directamente por el Ayuntamiento o por la Administración competente.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Zaragoza, 16 de diciembre de 2008. — La secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, Eva María Salas Brosed.

Confederación Hidrográfica del Ebro

COMISARIA DE AGUAS **Núm. 118**

Ramón Julián Zarazaga y Francisco Javier Julián Zarazaga han solicitado la concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas cuyos datos se indican a continuación:

El aprovechamiento consiste en un pozo de 200 metros de profundidad situado en la margen derecha del río Huerva, fuera de zona de policía de cauces, en el paraje "Cueva Marta" (polígono 12, parcela 39). El equipo de elevación instalado consiste en una electrobomba de 15 CV; el caudal instantáneo es de 1,6 litros/segundo. El agua se destinará al riego por goteo de 14,2604 hectáreas de viña y cereal en las parcelas 21, 52, 54 y 55 del polígono 12, en el término municipal de Villanueva de Huerva (Zaragoza). El volumen total anual destinado es de 7.000 metros cúbicos y el caudal medio equivalente en el mes de máximo consumo es de 0,448 litros/segundo.

Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados con esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro durante el plazo de veinticinco días hábiles, contados a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el BOPZ, a cuyo efecto el expediente y la documentación técnica estarán de manifiesto en la Confederación Hidrográfica del Ebro (paseo de Sagasta 26-28, de Zaragoza), en horas hábiles de oficina.

Zaragoza, 6 de noviembre de 2008. — El comisario de Aguas, P.D.: El comisario adjunto, José Iñigo Hereza Domínguez.

COMISARIA DE AGUAS **Núm. 652**

ACUERDO de incoación del procedimiento administrativo de delimitación del dominio público hidráulico, deslinde y amojonamiento del río Ebro en el término municipal de Zaragoza, en el tramo que discurre dentro del entorno del Plan especial para la protección, conservación y mejora del Galacho de Juslibol.

Esta Confederación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 del texto refundido de la Ley de Aguas, que atribuye a los organismos de cuenca el apeo y deslinde de los cauces de dominio público, y el artículo 241.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que determina la incoación del procedimiento de apeo y deslinde mediante acuerdo del organismo de cuenca, ya sea por propia iniciativa o a instancia de los interesados, ha adoptado el siguiente acuerdo:

1º. La incoación del procedimiento administrativo de delimitación del dominio público hidráulico, deslinde y amojonamiento del río Ebro en el término municipal de Zaragoza, en el tramo que discurre dentro del entorno del Plan especial para la protección, conservación y mejora del Galacho de Juslibol. El tramo a deslindar se subdivide en cuatro tramos, de 1.889,72 metros, 1.621,76 metros, 725,51 metros y 7.949,24 metros de longitud.

El primer tramo (tramo 1-2) se deslindará en la margen izquierda (término municipal de Zaragoza). El segundo tramo (2-3) se deslindará en ambas márgenes. El tercer tramo (3-4) se encuentra fuera del área del Plan especial para la protección, conservación y mejora del Galacho de Juslibol, por lo que no procede en este expediente su deslinde. El tramo restante (tramo 4-5) se deslindará en ambas márgenes (término municipal de Zaragoza). Cada uno de estos tramos viene limitado por dos secciones definidas por las siguientes coordenadas UTH, en el huso 30:

TRAMO	MARGEN A DESLINDAR	COORDENADAS DE LA SECCIÓN INICIAL Y FINAL DEL TRAMO		LONGITUD (m)
1-2	Izquierda	A_ X=667.987,8344 Y=4.622.358,4319	A_ X=669.364,0561 Y=4.621.212,5261	1.889,72
		B_ X=667.958,4129 Y=4.622.280,9443	B_ X=669.183,5454 Y=4.620.885,3720	
2-3	Ambas márgenes	A_ X=669.364,0561 Y=4.621.212,5261	A_ X=669.872,5599 Y=4.620.056,5029	1.621,76
		B_ X=669.183,5454 Y=4.620.885,3720	B_ X=669.691,6039 Y=4.619.671,7429	
3-4	NINGUNA	A_ X=669.872,5599 Y=4.620.056,5029	A_ X=670.531,7600 Y=4.619.683,8978	725,51
		B_ X=669.691,6039 Y=4.619.671,7429	B_ X=670.438,7579 Y=4.619.467,0333	
4-5	Ambas márgenes	A_ X=670.531,7600 Y=4.619.683,8978	A_ X=674.930,9092 Y=4.616.690,7932	7.949,24
		B_ X=670.438,7579 Y=4.619.467,0333	B_ X=674.736,0342 Y=4.616.717,3829	

A: Coordenadas margen derecha del río.

B: Coordenadas margen izquierda del río.

2.º La instrucción del expediente será realizada por la Comisaría de Aguas de esta Confederación Hidrográfica del Ebro.

3.º La suspensión cautelar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 241.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, del otorgamiento de concesiones y autorizaciones que puedan afectar al Dominio Público Hidráulico o dificulten los trabajos que deben realizarse para su delimitación en el tramo de referencia, solicitando al Ayuntamiento Zaragoza la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obras en el ámbito afectado por el deslinde.

Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados por esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro, durante el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el BOPZ, a cuyo efecto el expediente y la documentación técnica estarán de manifiesto en la Confederación Hidrográfica del Ebro (paseo de Sagasta, 26-28, de Zaragoza), en horas hábiles de oficina.

Zaragoza, 9 de enero de 2009. — El comisario de Aguas, P.D.: El comisario adjunto, José Iñigo Hereza Domínguez.

SECCION SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

F A B A R A **Núm. 860**

Por acuerdo plenario de 30 de octubre de 2007 del Ayuntamiento de Fabara se acordó, entre otros asuntos, la imposición y ordenación de contribuciones especiales como consecuencia de la obra de urbanización de calle La Volta (segunda fase).

[Véase anexo].